

Zmluva o výkone správy domu č. 04/2017

medzi zmluvnými stranami:

1. Vlastník bytového domu:

názov/obchodné meno: **Obec Pusté Úľany**
sídlo: Hlavná 91/208, 925 28 Pusté Úľany
IČO: 00 306 134
DIČ: 2021006724
IBAN: SK380200000000019426132
Zastúpená: Ing. Henrich Čambál, starosta
e-mail: ou@pusteulany.sk
(ďalej aj ako „Vlastník“)

a

2. Správca:

názov/ obchodné meno: **FINAL BA s. r.o.**
sídlo: Estónska 3/A, 821 06 Bratislava
IČO: 31 414 605
IČ DPH: SK2020416508
DIČ: 2020416508
Zapísaná v OR Okresného súdu Bratislava 1, Odd: Sro, vložka č. 46602/B
Zastúpená Viktorom Doktorom – konateľom spoločnosti
(ďalej aj ako „Správca“)

sa dohodli na nasledovnom znení zmluvy:

ČASŤ 1

Čl.1 Úvodné ustanovenia

- Vlastník je výlučným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v Bytovom nájomnom dome nachádzajúcom sa na Hlavnej ulici č. 208, zapísanom na LV č. 1932, vedenom Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor, pre okres Galanta, obec Pusté Úľany, k. ú. Pusté Úľany, a to:
 - stavba so súp. č. 208, druh stavby Bytový dom, popis stavby bytový nájomný dom -13 bytových jednotiek, postavenej na parc. č. 195/2 a na parc. č. 197/2, právny vzťah k parcelám, na ktorých leží stavba 208 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1436.
(ďalej aj ako „**Bytový dom**“)
- Vlastník je výlučným vlastníkom pozemkov, na ktorých je postavený Bytový dom, zapísaných na LV č. 1436, vedenom Okresným úradom Galanta, katastrálny odbor, pre okres Galanta, obec Pusté Úľany, k. ú. Pusté Úľany, a to:
 - pozemok parcely „C“, parc. č. 195/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 161 m², právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 197/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1932,
 - pozemok parcely „C“, parc. č. 197/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 166 m², právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 197/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1932,
(ďalej aj ako „**zastavané pozemky**“)
- Správca je právnická osoba, ktorá má v predmete činnosti správu a údržbu bytového a nebytového fondu.

4. Za podmienok ustanovených zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a touto zmluvou Vlastník poveruje Správca na obstarávanie služieb a tovarov, ktorými zabezpečuje v Bytovom dome prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí Bytového domu, spoločných zariadení Bytového domu, príslušného pozemku a príslušenstva, služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru, vedenie účtu v banke.

Čl. 2 Predmet zmluvy

1. Predmet zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán, a to najmä vo veciach týkajúcich sa správy nájomného Bytového domu v Pustých Úľanoch, Hlavná ulica súpisné č. 208, zapísaného na liste vlastníctva č. 1932 k. ú. Pusté Úľany, bližšie špecifikovaného v čl. 1 časť 1 ods. 1 zmluvy.
2. Predmetom zmluvy je ďalej aj správa pozemkov, na ktorých je Bytový dom postavený, a to parcela č. 195/2 a parcela č. 197/2, k. ú. Pusté Úľany, zastavané pozemky sú bližšie špecifikované v čl. 1, časť 1 ods. 2 zmluvy.
3. Predmetom zmluvy je rovnako aj poskytovanie plnení a služieb, ktoré sú nevyhnutné k užívaniu Bytového domu a jednotlivých bytových jednotiek a nebytových priestorov.
4. Za všetky činnosti uvedené v tomto čl. 2 ods. 1 až 3 zmluvy sa Vlastník zaväzuje zaplatiť Správci odplatu za správu.

ČASŤ 2 Práva a povinnosti zmluvných strán

Čl.3 Práva a povinnosti Správca

1. Správca sa na základe tejto zmluvy zaväzuje vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu ako aj pozemkov, na ktorých je postavený Bytový dom, ktorého správa je predmetom tejto zmluvy.
2. Správca je povinný zabezpečovať nasledovné plnenia (služby), ktoré sú poskytované v súvislostiach s užívaním bytov a nebytových priestorov vlastnými zamestnancami alebo zmluvne:
 - a) zabezpečovať údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu podľa potreby alebo na základe požiadaviek Vlastníka a v rozsahu zodpovedajúcom finančným prostriedkom zhromaždeným vo fonde prevádzky, údržby a úprav, a to:
 - technické obhliadky Bytového domu,
 - súpis potrebných opráv a údržby,
 - b) dodávku vody z verejného vodovodu
 - c) odvádzanie odpadových i zrážkových vôd,
 - d) dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení Bytového domu,
 - e) osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu,
 - f) upratovanie spoločných priestorov v Bytovom dome ako aj čistenie k Bytovému domu príslušných chodníkov,
 - g) čistenie stanovísk, na ktorých sú umiestnené kontajnery na zber a odvoz komunálneho odpadu z Bytového domu,
 - h) odvoz smetí a likvidáciu komunálneho odpadu,
 - i) deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia,
 - j) ochranu pred požiarom v súlade so všeobecne záväznými predpismi,
 - k) havarijnú službu na odstraňovanie havarijných služieb,
 - l) poistenie nájomného Bytového domu,
 - m) kontrolu správnosti vykonávania, fakturácie za služby poskytované s užívaním bytov a nebytových priestorov,
 - n) uplatňovanie nárokov vzniknutých z neplnenia, prípadne chybného plnenia zmluvne zabezpečených prác a dodávok spojených s poskytovaním služieb,
 - o) vyvodzovanie zodpovednosti za neposkytnutie alebo nesprávne poskytnutie služieb vlastnými zamestnancami.

3. Pri výkone správy v ekonomickej oblasti sa Správca zaväzuje:
 - a) Disponovať so samostatným účtom v banke zriadeným Vlastníkom a rovnako viesť v účtovnej evidencii, analytický účet fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - b) na výber platieb mesačného preddavku nákladov na plnenia (služby), stálych príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a poplatkov za výkon správy,
 - c) viesť oddelene evidenciu príjmov a výdavkov spojených s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu, rovnako sa to týka aj evidencie služieb a plnení poskytovaných v súvislosti s užívaním bytov a nebytových priestorov ako aj platenia poplatkov príp. nedoplatkov jednotlivých nájomníkov za výkon správcovskej činnosti,
 - d) navrhovať Vlastníkovi bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome do 31.1. kalendárneho roku podklady pre výpočet rozpočtu fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu pre nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí a zariadení Bytového domu,
 - e) odvádzať mesačne Vlastníkovi stanovené základné nájomné a splátku úveru,
 - f) informovať podľa požiadaviek Vlastníka o stave účtu Bytového domu, osobitne o stave platenia príspevkov jednotlivých nájomníkov do fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu ako aj informovať o platení preddavkov a nedoplatkoch za úhradu služieb spojených s užívaním bytov, najmenej však jedenkrát ročne.
4. Správca je oprávnený pri plnení zmluvy v mene Vlastníka vykonávať tieto právne úkony :
 - a) uzatvárať v mene Vlastníka na jeho účet zmluvy na zabezpečenie činností spojených s udržiavaním, prevádzkou, údržbou, opravou, modernizáciou, rekonštrukciou i obnovou Bytového domu a dodávkou služieb do jednotlivých bytov a nebytových priestorov v prospech ich nájomcov
5. Správca sa ďalej zaväzuje rozúčtovať každoročne do 31. mája skutočné náklady za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov jednotlivým nájomníkom za predchádzajúci kalendárny rok nasledovne:
 - a) rozúčtovať podľa hodnôt nameraných meračmi v byte alebo nebytovom priestore dodávku studenej vody (ďalej aj ako „SV“) a jej odkanalizovanie.
 - b) rozúčtovať podľa počtu bývajúcich osôb (v prípade, ak sa v byte a bytovom priestore merače nenachádzajú):
 - odvoz domového odpadu,
 - upratovanie spoločných častí Bytového domu a priestorov Bytového domu,
 - čistenie prístupových chodníkov k domu a okolia domu vrátane zimnej údržby,
 - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu a na osvetlenie spoločných priestorov,
 - c) rozúčtovať poistenie Bytového domu vrátane podielu na spoločných častiach a zariadeniach Bytového domu,
 - d) rozúčtovať deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu a havarijnú službu rovným dielom na každú bytovú jednotku.
6. Správca je ďalej povinný predkladať Vlastníkovi a nájomcom každoročne do 31. mája správu o činnosti spojenej s výkonom správy, o stave Bytového domu a ročný výkaz hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv za predchádzajúci kalendárny rok.
7. Správca sa zaväzuje písomne upovedomovať užívateľov bytov (nájomcov) a vlastníka bytového domu a/ alebo nebytových priestorov v prípade, ak bude dochádzať k porušovaniu platných právnych predpisov tejto Zmluvy príp. Domového poriadku.
8. Správca je oprávnený na účely správy Bytového domu spracúvať osobné údaje Vlastníka bytov a nebytových priestorov (resp. nájomcov) v Bytovom dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, , telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.

ČI.4

Práva a povinnosti Vlastníka nájomných bytov

1. Vlastník Bytového domu ako aj jednotlivých bytových jednotiek a nebytových priestorov je povinný na svoje náklady byty a nebytové priestory v Bytovom dome udržiavať v stave spôsobilom na

riadne užívanie, najmä tak, aby boli dodržané ustanovenia osobitných predpisov, najmä zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ale aj stavebného zákona a bezpečnostných predpisov. Jeho povinnosťou je včasne zabezpečovať údržbu a opravy bytu tak, aby svojim užívaním neohrozoval ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

2. Vlastník resp. osoba oprávnená na základe dohody s Vlastníkom byt užívať (t. j. nájomca) je povinný zdržať sa takého konania, ktorým by poškodzoval, ohrozoval prípadne inak obmedzoval výkon vlastníckych práv ostatných užívateľov bytov a nebytových priestorov.
3. V prípade, že konaním Vlastníka, prípadne konaním osoby oprávnenej na základe dohody s vlastníkom byt užívať (nájomca), by bola spôsobená vada alebo iná škoda, či už na inom byte alebo spoločnom priestore, je Vlastník (prípadne ním poverená osoba) povinný takúto škodu nahradiť, prípadne odstrániť.
4. Vlastník resp. osoby oprávnené na základe dohody s Vlastníkom byty užívať (t. j. nájomcovia) nájomných bytov sú povinní pravdivo uvádzať údaj o počte osôb bývajúcich v byte písomnou formou. V prípade zmeny nájomníka bytu sú povinní o takejto zmene bezodkladne informovať Správcu, a to formou nového písomného oznámenia.
5. Vlastník nájomných bytov resp. osoby oprávnené na základe dohody s Vlastníkom byty užívať (t. j. nájomcovia) sú povinní do piatich dní od zmeny skutočností písomne oznámiť Správcovi údaje rozhodujúce pre výpočet zálohových platieb, resp. vyúčtovanie zálohových platieb (najmä údaje o nájme bytu, predaja bytu, počte osôb v byte a ďalšie podstatné skutočnosti).
6. Vlastník resp. osoby oprávnené na základe dohody s Vlastníkom byty užívať (t. j. nájomcovia) sú povinní na požiadanie Správcu umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu Správcovi alebo osobe oprávnenej vykonať opravu, údržbu; za účelom vykonania obhliadky a údržby, ak opravu nezabezpečujú sami, alebo ak ide o opravu spoločných častí Bytového domu prístupných z ich bytu alebo nebytového priestoru alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby studenej vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.
7. Vlastník Bytového domu alebo nebytového priestoru je oprávnený individuálne v priebehu roka písomne si vyžiadať od Správcu informáciu o výške zostatku vo fonde opráv za Bytový dom.
8. Vlastník je oprávnený uplatňovať pripomienky k plneniu úloh, záväzkov a povinností Správcu.
9. Pri zmene vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru doterajší vlastník je povinný zabezpečiť v zmysle ustanovení § 8a ods. 4, aby nový vlastník pristúpil k tejto zmluve o výkone správy.
10. Vlastník resp. osoby oprávnené na základe dohody s Vlastníkom byty užívať (t. j. nájomcovia) sú povinní uhradiť prípadné nedoplatky za služby do 30 dní od doručenia vyúčtovania na účet založený vlastníkom a spravovaný Správcom.
11. Vlastník bytu v Bytovom dome resp. osoba oprávnená na základe dohody s Vlastníkom byt užívať (t. j. nájomca) je povinný na svoje náklady udržiavať byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä v čas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách pri prenajatí bytu a pri inom nakladaní s bytom, nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov.
12. Škody spôsobené vlastníckymi resp. osobami oprávnenými na základe dohody s Vlastníkom byty užívať (t. j. nájomcovia) v Bytovom dome bude znášať ten vlastník resp. nájomca, ktorý škodu spôsobil; ak nie je možné vlastníka identifikovať, škodu budú znášať všetci vlastníci resp. nájomcovia Bytového domu rovným dielom.
13. Ak vlastník bytu resp. osoba oprávnená na základe dohody s Vlastníkom byt užívať (t. j. nájomca) svojim konaním preukázateľne zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov resp. nájomcov v Bytovom dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva, napríklad tým, že hrubo poškodzuje byt, spoločný priestor, spoločné časti Bytového domu, spoločné zariadenia a príslušenstvo Bytového domu alebo sústavne narúša bývanie ostatných užívateľov, ohrozuje bezpečnosť, porušuje dobré mravy v Bytovom dome, môže Vlastník bytu skončiť s takýmto nájomcom zmluvu o prenájme bytu.

14. Stavebné úpravy v byte, nebytovom priestore, alebo v spoločnom priestore môže vlastník resp. osoba oprávnená na základe dohody s Vlastníkom byt užívať (t. j. nájomca) vykonávať len v súlade so zákonom. Vlastník bytu a nebytového priestoru resp. osoba oprávnená na základe dohody s Vlastníkom byt užívať (t. j. nájomca) je povinný informovať Správcu o takýchto stavebných úpravách a pred ich začatím písomne predložiť potrebné doklady. Vlastník bytu resp. osoba oprávnená na základe dohody s Vlastníkom byt užívať (t. j. nájomca), ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru Správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné súčasti neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti Bytového domu alebo spoločné zariadenia Bytového domu. Ak vlastník bytu v Bytovom dome resp. osoba oprávnená na základe dohody s Vlastníkom byt užívať (t. j. nájomca) neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, Správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.

ČASŤ 3

Osobitné dojednania

spôsobu výkonu správy, platobných podmienok a vymáhania nedoplatkov pri správe nájomného Bytového domu

ČI.5

Spôsob výkonu správy

1. Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe Bytového domu a rozhodovať o spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „schôdza vlastníkov“). Toto svoje právo uplatňuje na schôdzach vlastníkov, ktoré sa uskutočňujú podľa potreby najmenej raz za rok alebo na žiadosť Vlastníka. Oznámenie o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania sa oznamuje bezodkladne spôsobom v Bytovom dome obvyklým. Toto svoje právo uplatňujú na schôdzach vlastníkov, ktoré sa uskutočňujú podľa potreby najmenej raz za rok alebo na žiadosť aspoň jednej štvrtiny vlastníkov.
2. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov všetkých bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome, ak tento 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 odseku 3, §7a ods.1, §7c ods. 2 písm. i) a ods. 3 §8a ods.1, §8a ods.5, § 8b ods.2 písm. i) a ods. 3, § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
3. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru a výstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov, o zmene spôsobu výkonu správy a o zmluve o spoločenstve, rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Toto hlasovanie nemôže byť písomné.
4. Za každý byt a nebytový priestor má jeho vlastník jeden hlas.
5. Spoluvlastníci bytov a nebytových priestorov majú spolu jeden hlas na prípadajúci byt a nebytový priestor. Ich hlas platí, len ak majú zhodný prejav vôle.
6. O priebehu schôdze vlastníkov spíše zápisnicu na schôdzi poverená osoba (zástupca Správcu alebo poverený vlastník). Zápisnica sa zverejní vyvesením po dobu 10 dní. Odpis zápisnice sa doručí Správcovi. Každý vlastník je oprávnený nazrieť do zápisnice u Správcu.
7. S ohľadom na skutočnosť, že v tomto prípade je Vlastník – Obec Pusté Úľany výlučným vlastníkom celého Bytového domu, hlasuje a rozhoduje vo všetkých veciach podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov samostatne, a to prostredníctvom svojho zastupiteľstva.

8. Styk Vlastníka resp. osôb oprávnených na základe dohody s Vlastníkom bytu užívať (t. j. nájomcovia) v Bytovom dome so Správcom v tomto prípade zabezpečujú osoby poverené Vlastníkom. Poverené osoby informujú vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tomto prípade Vlastníka v Bytovom dome o činnosti Správca a o dôležitých otázkach prevádzky Bytového domu. Poverené osoby sú povinné uplatňovať voči Správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome resp. nájomcov v súlade so zmluvou o výkone správy. Poverené osoby nie sú oprávnené rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a tejto zmluvy.

Čl.6

Osobitné dojednania Platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že povinné platby podľa tejto zmluvy sú povinní uhrádzať priamo Správcovi nájomníci, ktorí budú mať s Vlastníkom uzatvorené samostatné nájomné zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že povinné platby podľa tejto zmluvy, okrem zálohových platieb za poskytovanie služieb podľa čl. 3 tejto zmluvy a odmieny Správcu, sú zahrnuté v celkovej sume nájmu, ktorý budú platiť jednotliví nájomcovia priamo Správcovi. Nájomné tvorí splátka úveru (Štátny fond na rozvoj bývania), poplatok do fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu a základné nájomné. Výška jednotlivých úhrad nájomného je určená na základe rozhodnutia prijatého na zasadnutí Komisie pre pridelenie obecných nájomných bytov zo dňa 08.11.2017, pričom táto výška nájomného pre jednotlivých nájomcov bude upravená aj v osobitných nájomných zmluvách uzatvorených medzi Vlastníkom ako prenajímateľom a nájomcami. Vlastník je povinný o jednotlivých výškach nájomného informovať Správcu, a to za účelom jeho kontroly riadneho uhrádzania nájomného zo strany nájomcov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Správca bude základné nájomné a splátku úveru, mesačne po úhrade zo strany nájomcov preposielať Vlastníkovi. Informácie o výške základného nájomného a splátke úveru pre konkrétny byt, ktoré majú byť Správcom preposielané Vlastníkovi podľa tohto bodu 3 čl. 6 zmluvy, je Vlastník povinný uviesť v samostatnom rozpise, ktorý je Vlastník povinný predložiť Správcovi najneskôr pri podpise tejto zmluvy.
4. V súlade s ustanovením bodu 1 tohto článku 6 zmluvy je každý nájomca povinný pravidelne platiť vypočítaný príspevok do fondu opráv a údržby Bytového domu, určené zálohové platby za plnenia a služby spojené s užívaním bytov, poplatok za správcovskú činnosť.
5. Výška platby podľa bodu 4 tohto článku 6 zmluvy je uvedená vo výpočtovom liste, ktorý je doručený Správcom každému nájomcovi ako aj Vlastníkovi.
6. Platby v zmysle predchádzajúcich bodov tohto článku sú nájomcovia povinní poukázať na účet založený vlastníkom a spravovaný Správcom mesačne vopred vždy do 15-ho kalendárneho mesiaca.
7. Odplata Správcovi za výkon správy a činnosti a za služby dojednané touto zmluvou je určená dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že odplata za práce a správcovskú činnosť je 10,00 € slovom: desať eur mesačne za byt a nebytový priestor (cena je vrátane DPH) nachádzajúci sa v Bytovom dome. Správca je platcom DPH.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že platiť poplatok (odplatu) za výkon správcovskej činnosti na účet Bytového domu zriadený podľa tejto zmluvy sú povinní nájomcovia.
10. Správca je oprávnený prehodnocovať výšku poplatku raz do roka, pričom jej zmena je podmienená výškou inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
11. Pri zmene vlastníctva resp. nájmu sa doterajšiemu Vlastníkovi resp. nájomcovi ním nazhromaždené prostriedky určené na zabezpečenie údržby, opráv a obnovu spoločných častí a

spoločných zariadení Bytového domu nevracajú, ale zostávajú vo fonde prevádzky, údržby a opráv Bytového domu.

ČI.7

Osobitné dojednania Riešenie preplatkov a nedoplatkov a ich vymáhanie

1. Ak Vlastník resp. nájomca v zmluvne dohodnutom termíne nezaplatí mesačný príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv, zálohové platby za služby poskytované s užívaním bytov a nebytových priestorov alebo odmenu za výkon správcovskej činnosti je nájomca, ktorý sa dostane do omeškania povinný platiť aj úrok z omeškania, a to vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
2. Omeškáním sa rozumie rozdiel medzi termínom zaplataenia príspevku alebo odmeny dohodnutým touto zmluvou a skutočným dátumom pripísania platby na účet Správca. Úrok z omeškania je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv. To sa netýka odmeny Správca.
3. V nadväznosti na rozúčtované náklady v zmysle článku 3 bod 5 tejto zmluvy je Správca povinný za poskytnuté plnenia vykonať vyúčtovanie zálohových platieb platených jednotlivými vlastníckmi resp. nájomcami a prípadný vyúčtovaný preplatok vrátiť príslušnému vlastníckvi resp. nájomcovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.
4. Správca je ďalej povinný zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,01% dlžnej sumy za každý deň omeškania do fondu prevádzky, údržby a opráv, ak Správca vlastným zavinením nevyúčtuje zálohové platby do 31.mája kalendárneho roka. Rovnakú povinnosť má Správca voči príslušnému vlastníckvi resp. nájomcovi, ak mu nevráti vyúčtovaný preplatok v zmysle ustanovení článku 7 bod 3 tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné nedoplatky, ktoré by vznikli neplnením si povinností zo strany nájomcov, pri ktorých by došlo k omeškaniu s úhradou nájomného, úhradou zálohových platieb za služby poskytované s užívaním bytov a nebytových priestorov alebo ak by došlo k omeškaniu úhrady odmeny za výkon správcovskej činnosti je Správca povinný tieto skutočnosti oznámiť Vlastníkovi. Na vymáhanie vzniknutých záväzkov nájomcov voči Vlastníkovi je oprávnený výlučne Vlastník, ktorý v tejto veci vykoná potrebné kroky na vyriešenie celej záležitosti, ktoré môže viesť až k ukončeniu nájomného vzťahu s konkrétnym nájomcom, ktorý si nebude riadne a včas plniť svoje povinnosti podľa tejto resp. nájomnej zmluvy.

ČASŤ 4

Hospodárenie s fondom prevádzky, opráv a údržby a osobitné dojednania

ČI.8

Hospodárenie s fondom prevádzky, opráv a údržby

1. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí Bytového domu a spoločných zariadení Bytového domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a prilahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu Bytového domu. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
2. Prostriedky fondu vedie Správca na analytickom účte za každý Bytový dom. Súčasťou fondu prevádzky, údržby a opráv sú aj úroky.
3. Do fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu prispieva každý vlastník resp. nájomca mesačne dohodnutou čiastkou z celkovej podlahovej plochy bytu (vrátane pivnice a nebytového priestoru) uvedenej v zmluve o prevode bytu – nebytového priestoru.
4. Súhlas vlastníckov na jednorazové čerpanie finančných prostriedkov z fondu nie je potrebný pri objednávaní prác a služieb do 331,94 Eur, ak sa jedná o úhradu nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami a revíziami vyhradených technických zariadení a o úhradu nákladov

spojených s odstránením havárie. Na čerpanie nad 331,94 Eur je potrebný súhlas vlastníkov podľa článku 5, bodu 2 tejto zmluvy. Správca prizve k výberu dodávateľa a preberaniu prác a služieb schôdzou povereného vlastníka.

5. Správca, ak ide o sumu prevyšujúcu 331,94 Eur je oprávnený zabezpečiť opravu a vykonať opatrenia aj nad stanovený finančný limit, za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu. O takomto opatrení ihneď informuje vlastníkov, a to najneskôr do 5 dní od vykonania opravy.
6. Nevýčerpané finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu v kalendárnom roku sa vlastníkom bytov resp. nájomcom nevracajú, ale sa prenášajú do nasledujúceho roku.
7. Za byty a nebytové priestory, ktoré neboli prevedené do vlastníctva ich nájomcom poukazuje určené poplatky a zálohové platby ich vlastníkom, ak nie je v tejto zmluve uvedené inak (viď čl. 5 tejto zmluvy).
8. Pri zmene vlastníka resp. nájomcu sa nepoužité prostriedky z fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu nevracajú, ale prechádzajú na nového vlastníka resp. nájomcu bytu alebo nebytového priestoru.
9. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu sa rozumejú:
 - mesačné poplatky vlastníkov (resp. nájomcov)
 - príjem z prenájmu spoločných častí Bytového domu, spoločných zariadení Bytového domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku
 - výnosy z účtu Bytového domu vedeného v banke - príjmy z výťažku exekúcie bytu (nebytového priestoru) alebo z dobrovoľnej dražby bytu (nebytového priestoru), vo výške pohľadávok voči vlastníkom zo zákonného záložného práva
 - zmluvné pokuty a úroky z omeškania
 - príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí Bytového domu alebo spoločných zariadení Bytového domu, ak sa vlastníci nedohodli inak.

Čl.9

Ďalšie osobitné dojednania

1. Vlastník splnomocňuje Správca na všetky právne úkony, ktoré v jeho mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle a rozsahu tejto zmluvy. Z týchto právnych úkonov budú zviazaní priamo vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome.
2. Právne úkony týkajúce sa Bytového domu, spoločných častí Bytového domu a spoločných zariadení Bytového domu, ktoré vykoná Správca v rozsahu dojednanom touto zmluvou, zaväzujú Vlastníka resp. vlastníkov ak ich bude viac.
3. Pri poukazovaní platieb v hotovosti na účet Správca, resp. prevodným príkazom, sú vlastníci bytov resp. podľa ustanovení tejto zmluvy nájomcovia povinní uviesť: variabilný symbol, ktorým je číslo vchodu a číslo svojho bytu alebo nebytového priestoru.
4. Škody, ktoré zaviniť Správca Bytovému domu porušením svojej povinnosti, ktorá je v rozpore s touto zmluvou, znáša v plnej miere Správca. To neplatí, ak pri porušení tejto povinnosti odvracal hrozbu spôsobenia ešte väčšej škody na majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
5. Správca sa zaväzuje bezplatne poslúžiť schôdzi vlastníkov, resp. výboru zástupcov vlastníkov v otázkach správy Bytového domu konzultačnou činnosťou.
6. Správca nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla v dôsledku nedostatku finančných prostriedkov na príslušný Bytový dom, spôsobeného neplatením záloh na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, ako aj príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu.

ČASŤ 5
Dĺžka trvania zmluvného vzťahu a záverečné ustanovenia

ČI.10
Dĺžka trvania zmluvného vzťahu

1. V zmysle vzájomnej dohody zmluvných strán sa táto zmluva uzatvára na **dobu neurčitú**.
2. Zmluvný vzťah zaniká písomnou výpoveďou, ktorejkoľvek zo zmluvných strán doručenou druhej strane. Výpovedná lehota je tri kalendárne mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej strane doručená.
3. V prípade výpovede zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov, tejto musí predchádzať riadne zvolaná schôdza vlastníkov bytov za účasti Správcu, na ktorej musí za výpoveď hlasovať najmenej dve tretiny vlastníkov všetkých bytov a nebytových priestorov.
4. Správca je povinný do 30 kalendárnych dní pred skončením, najneskôr však v deň skončenia zmluvného vzťahu predložiť Vlastníkovi správu o svojej činnosti a odovzdať všetky písomné materiály a podklady súvisiace so správou príslušného Bytového domu.

ČI.11
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
2. Zmeny a dodatky tejto zmluvy sú možné len so súhlasom oboch zmluvných strán, a to iba písomnou formou.
3. Zmluva je platná dňom podpísania oboma zmluvnými stranami. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
5. Ostatné právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ako aj všeobecnými predpismi občianskeho a obchodného práva.
6. Vlastník je povinný oboznámiť svojich nájomcov s obsahom tejto zmluvy a to najmä s ich povinnosťami.

V Bratislave dňa: 15.12.2017

Správca:

Vlastník:

FINAL BA s. r.o.
Viktor Doktor, konateľ

Obec Pusté Úľany
Ing. Henrich Čambál, starosta