

Zmluva o výkone správy

Uzatvorená podľa ustanovení § 8 a násl. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov“).

I. Zmluvné strany

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov a podieloví spoluvlastníci spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku bytového domu na ulici Predmier č. 272 v Turzovke uvedení a podpísaní v podpisovej doložke tejto zmluvy (ďalej len „vlastníci“).

2. Správca : ENERGETIKA TURZOVKA, s.r.o.
Stred č. 409
023 54 Turzovka
IČO: 31619436
DIČ: SK 2020422239
DEXIA Čadca
Č. účtu: 0302694001/5600

Zastúpený: Ing. Miroslav Dočár – konateľ
(ďalej len „správca“)

II. Predmet zmluvy

1. Vlastníci poverujú správcu zabezpečením služieb a tovaru pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nachádzajúceho sa na ulici Predmier, parcelné číslo 2402, katastrálne územie Turzovka tak, ako sú opísané v zmluve o prevode vlastníctva, ktorou vlastníci nadobudli do vlastníctva byt a spoluvlastnícke podiely v tomto bytovom dome, najmä:
 - a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu,
 - b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
 - c) vedenie účtu domu v banke,
 - d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
 - e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
2. Správca v rozsahu tejto zmluvy poverenie na výkon správy a zabezpečovanie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a príslušeného pozemku domu uvedeného v bode 1. na účet vlastníkov prijíma podpisom tejto zmluvy.

III. Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje predmet zmluvy vykonávať samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet spôsobom, v rozsahu a kvalite tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv. Je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pre súdom.

2. Pri správe domu je správca povinný:
 - a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
 - b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
 - c) 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,
 - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - e) 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,
 - f) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - i) podať návrh na exekučné konanie,
 - j) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a zákonom č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.
3. Správca sa zaväzuje v rámci starostlivosti o prevádzku domu zabezpečovať poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu a bytového domu v rozsahu, cenách a kvalite zodpovedajúcich príslušným právnym predpisom a technickým podmienkam spravovaného bytového domu, t.j. :
 - a) dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
 - b) dodávku vody z verejného vodovodu,
 - c) odvádzanie odpadových vôd a dažďových vôd,
 - d) osvetlenie spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
 - e) prevádzku výťahu a jeho revíziu,
 - f) revízie elektrozariadení,
 - g) revízie hydrantov,
 - h) deratizáciu.
4. Správca sa zaväzuje v rámci údržby a opráv domu:
 - a) zabezpečovať údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu na základe zmlúv uzatvorených podľa plánu opráv a údržby schváleného schôdzou vlastníkov a rozpočtu zostaveného s ohľadom na technický stav domu, ktorý schválila schôdza vlastníkov,
 - b) zabezpečovať údržbu a opravy spoločných častí a zariadení domu menšieho rozsahu podľa požiadaviek zodpovedného zástupcu vlastníkov v rozsahu jemu vymedzených právomocí,
 - c) kontrolovať v súčinnosti so zodpovedným zástupcom vlastníkov množstvo, cenu a kvalitu vykonaných prác a uplatňovať zodpovednosť za vadné plnenie,
 - d) zabezpečovať výkon revízií elektrických zariadení, bleskozvodov, výťahov a ďalších technických a technologických zariadení, ktoré vyžadujú odborné prehliadky podľa osobitných predpisov, odstránenie zistených závad a vedenie revízií kníh výťahov, a pod.
 - e) zabezpečovať vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok, obstarávanie a udržiavanie hasiacich prístrojov a zariadení v prevádzky schopnom stave,

- f) jeden deň vopred hlásiť zodpovednému zástupcovi vlastníkov alebo jeho zástupcovi, opravy spoločných zariadení, vykonanie revízie, odstránenie závad zistených podľa revíznych správ a odpisy vodomeroch v spoločných priestoroch.
5. Správca sa zaväzuje viesť o zabezpečovaní prevádzky, opráv a údržby domu ekonomickú a právnu agendu a v súvislosti s tým :
- viesť pasport o technickom stave domu,
 - zostavovať návrh ročných plánov opráv, údržby, revízií domu a navrhovať ročnú tvorbu fondu opráv (ďalej len „FO“), ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
 - navrhnúť vlastníkom výšku tvorby fondu prevádzky údržba a opráv domu na kalendárny rok a to na základe skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce obdobie,
 - vypočítať a navrhovať vlastníkom výšku mesačných preddavkov do FO na najbližších 12 mesiacov,
 - vypočítavať a uplatňovať zmenu výšky mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ich kvality, alebo ak sa na tom dohodnú vlastníci,
 - rozúčtovať skutočné náklady za poskytované plnenia uvedené v bode 2. tohto článku oproti uhradeným preddavkom raz ročne do konca mája nasledujúceho roka,
 - zabezpečovať poistenie domu,
 - viesť účtovnú evidenciu o hospodárení s prostriedkami vlastníkov,
 - predkladať vlastníkom správu o činnosti a výsledkoch hospodárenia za predchádzajúci rok najneskôr do konca mája nasledujúceho roka,
 - spracovávať uzávierky nájmu pre inkasné stredisko, kontrolovať všetku fakturáciu vrátane vykonávania vecného uznania správnosti faktúr,
 - informovať správcu inžinierskych sietí o vzniknutej poruche, či havárii,
 - vlastnými pracovníkmi zabezpečiť a vykonávať vyúčtovanie služieb poskytovaných s užívaním bytu a nebytových priestorov; vyúčtovanie služieb bude vykonané do troch mesiacov (najneskôršie však do 31. mája bežného roku) po obdržaní všetkých potrebných dokladov od dodávateľov služieb.
6. Správca zodpovedá za výber dodávateľa, uzatvorenie zmluvy s dodávateľom, kvalitu práce a cenovú kontrolu pri dodávkach uskutočňovaných podľa plánu oprav a údržby domu schváleného schôdzou vlastníkov alebo na základe objednávky zodpovedného zástupcu vlastníkov. Výber dodávateľa sa uskutočňuje formou výberového konania za účasti zodpovedného zástupcu vlastníkov.
7. Za výkon správy podľa tejto zmluvy si správca účtuje mesačnú odmenu vo výške 4,48 € bez DPH na jeden byt. Preddavky do FO správca vedie na samostatnom účte oddelene od prostriedkov za plnenia podľa čl. III. bod 3).
8. Vyúčtovaním zistený preplatok podľa bodu 5. písm. f) tohto článku je správca povinný vrátiť vlastníkovi v lehote 21 dní od právoplatnosti vyúčtovania. Vlastník je oprávnený za neuhradené záväzky po lehote splatnosti účtovať poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia dlhu v zmysle § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.. Poplatok z omeškania sa stáva príjmom vlastníka.
9. Správca je povinný podať informácie o hospodárení v dome, ak o to vlastník požiada. Ústne informácie správca poskytne bezodkladne, ak to povaha veci umožňuje. Na písomné požiadanie vlastníka spracuje správca písomné vyjadrenie do 30 dní od zaevidovania žiadosti.
10. Správca zodpovedá za škodu spôsobenú pri výkone správy v rozpore so zákonom č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a touto zmluvou.

IV. Práva a povinnosti vlastníkov

- Práva a povinnosti vlastníkov ustanovuje zákon č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, Občiansky zákonník a ďalšie právne predpisy.

2. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182 / 1993 Z. z. v znení neskorších predpisov sú vlastníci povinní vykonávať úhrady do fondu prevádzky, údržby opráv nákladov podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak sa dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.
3. Ak schôdza vlastníkov neschváli rozpočet tvorby a čerpania FO pre nasledujúci rok do konca predchádzajúceho roka a nestanoví tak podľa čl. III. bod 5 . písm. d) výšku mesačného preddavku na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv vypočítanú a navrhovanú správcom, zaväzujú sa vlastníci podľa § 10 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov znášať tieto náklady podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu a prispievať do FO pravidelnými mesačnými preddavkami určenými správcom.
4. Na zabezpečenie poskytovania služieb spojených s užívaním bytu sa vlastníci zaväzujú platiť na účet správcu mesačný preddavok vo výške vypočítanej podľa čl. III. bod 5 . písm. c) tejto zmluvy . Vlastník sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať správcovi nové skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
5. Mesačné preddavky podľa ustanovení bodov 2, 3, a 4 tohto článku a odmena podľa článku III. bod 7. sú splatné vopred, najneskôr do posledného dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca cez inkasné stredisko, na bankové spojenie uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo v pokladni spoločnosti.
6. Ak vlastníč vykoná len čiastočnú úhradu splatných preddavkov, správca ju zúčtuje na vyrovnanie platieb v poradí – 1. záloha na služby, 2. odmena za správu, 3. preddavok do FO.
7. Vyúčtovaním podľa čl. III. bod 5. písm. f) preukázateľný nedoplatok je vlastníč povinný zaplatiť správcovi v lehote 15 dní od právoplatnosti vyúčtovania.
8. Správca je oprávnený za neuhradené záväzky po lehote splatnosti účtovať poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplataenia dlhu v zmysle § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.. Poplatok z omeškania za nedoplatok do FO sa stáva príjmom FO a poplatok z omeškania za nedoplatky za plnenia podľa čl. III. bod 2 sa stáva príjmom správcu.
9. Vlastníci sú povinní umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru v prípadoch opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, montáže, údržby alebo opravy meracej a regulačnej techniky, zisťovania spotreby vody, tepla a pod., správcovi, zodpovednému zástupcovi vlastníkov a osobe oprávnenej vykonávať opravy, montáž, údržbu zariadení a techniky a odpočet nameraných hodnôt. Ak vlastníč spôsobí škodu tým, že nesprístupní byt, znáša náklady na odstránenie vzniknutej škody. Sprístupnenie bytu je viazané na predchádzajúcu dohodu o termíne a čase sprístupnenia predmetných priestorov zmluvnými stranami. V prípade nedodržania dohodnutého termínu môže postihnutá zmluvná strana požadovať zmluvnú pokutu vo výške 500 Sk.
10. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi prevod vlastníctva bytu, prenajatie bytu inej osobe a ďalšie skutočnosti (napr. narodenie dieťaťa, úmrtie), ktoré majú vplyv na určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. V opačnom prípade vlastníč zodpovedá za vzniknutú škodu.
11. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastníč bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný prísť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastníč bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy. Záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

12. Ku dňu účinnosti zmluvy bude spravovaný majetok vlastníka protokolárne odovzdaný správcovi vrátane technickej a inej dokumentácie, zoznamu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, účtovných dokladov ENERGETIKY TURZOVKA, s r. o., všetkých zmlúv uzatvorených vlastníkom s inými právnymi subjektami, uzatvorených nájomných zmlúv a evidencia predpisu nájomného a záloh na služby spojených s užívaním bytu alebo nebytových priestorov.
13. Stavebné úpravy v bytoch je povinný vlastník vykonávať iba v súlade so Stavebným zákonom, zákonom č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a po schválení správcom.

V. Spôsob výkonu práv vlastníkov

A. Schôdza vlastníkov

1. Vlastníci sa na správe domu zúčastňujú prostredníctvom schôdze vlastníkov.
2. Schôdze vlastníkov sa zúčastňujú vlastníci všetkých bytov a nebytových priestorov v dome.
3. Schôdza vlastníkov volí zodpovedného zástupcu vlastníkov a jeho zástupcu.
4. Schôdza vlastníkov sa koná podľa potreby, najmenej raz za rok.
5. Podrobnosti o zvolávaní schôdze vlastníkov, jej rozhodovaní a o hlasovaní ustanovuje zákon č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov. Schôdzu vlastníkov je oprávnený zvolať správca a zodpovedný zástupca vlastníkov, ak ďalej nie je ustanovené inak. Zodpovedný zástupca vlastníkov je povinný oznámiť miesto, termín a program rokovania tiež na vývesnej tabuli v dome najmenej 5 dní pred dňom jej konania.
6. Zodpovedný zástupca vlastníkov je povinný zvolať schôdzu vlastníkov, ak o to požiada písomne 1/4 vlastníkov.
7. Ak v prípadoch uvedených v bode 6. tohto článku zodpovedný zástupca vlastníkov nezvolá schôdzu vlastníkov do 15 dní od doručenia žiadosti, môže schôdzu vlastníkov zvolať ktorýkoľvek vlastník bytu.
8. Na rokovaníach schôdze vlastníkov sa zúčastňuje každý vlastník osobne alebo prostredníctvom písomne splnomocneného zástupcu; podrobnosti splnomocnenia ustanovuje zákon č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.
9. Do výlučnej pôsobnosti zhromaždenia vlastníkov patrí:
 - a) voľba a odvolanie zodpovedného zástupcu vlastníkov,
 - b) rozhodovanie o spôsobe správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku domu,
 - c) schvaľovanie ročného rozpočtu tvorby a čerpania FO domu,
 - d) schvaľovanie výšky príspevku do FO,
 - e) určenie výšky odmien zodpovednému zástupcovi (ak sa tak vlastníci dohodnú),
 - f) rozhodovanie o zrušení rozhodnutí zodpovedného zástupcu vlastníkov,
 - g) prerokovanie a schvaľovanie správy o činnosti a výsledkoch hospodárenia správcu za predchádzajúci kalendárny rok (čl. III. bod 5. písm. i),
 - h) schvaľuje ročný plán oprav a údržby,
 - i) vecí, ktoré si vyhradí schôdza vlastníkov svojím rozhodnutím,
 - j) výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým.
10. Rozhodnutia prijaté schôdzou vlastníkov a právoplatné rozhodnutia súdu sú pre všetkých vlastníkov v dome záväzne.
11. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Toto hlasovanie nemôže byť písomné.
12. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo

zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

13. Ak nejde o rozhodovanie podľa bodu 11, môže správca alebo zástupca vlastníkov navrhnúť písomné hlasovanie. Podrobnosti o písomnom hlasovaní ustanovuje zákon č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.
14. O každom rokovaní schôdze vlastníkov sa vyhotoví písomná zápisnica, ktorú podpisuje zodpovedný zástupca vlastníkov, zapisovateľ a overovateľ. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina, splnomocnenia a prípadne iné písomné dokumenty, ktoré boli predmetom rokovania schôdze vlastníkov.
15. Zápisnicu spolu s prílohami doručí zapisovateľ zodpovednému zástupcovi vlastníkov a správcovi domu. Rozhodnutie zo schôdze vlastníkov zodpovedný zástupca vlastníkov vyvesí na domovej tabuli najmenej na 10 dní.

B. Zodpovedný zástupca vlastníkov

1. Styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „schôdza vlastníkov“). 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
2. Zodpovedného zástupcu vlastníkov volí a odvoláva schôdza vlastníkov.
3. Zodpovedný zástupca vlastníkov koná v mene vlastníkov so správcom v rozsahu poverení schváleným rozhodnutím schôdze vlastníkov. Rozsah poverení pre zodpovedného zástupcu stanovuje schôdza vlastníkov vo svojom rozhodnutí. Zodpovedný zástupca vlastníkov podľa poverení najmä:
 - a) spolupracuje pri kontrole množstva a kvality správcom zmluvne zabezpečovaných služieb podľa článku III. bodov 3. - 5. tejto zmluvy,
 - b) kontroluje dodržiavanie harmonogramu opráv zabezpečovaných správcom podľa schváleného plánu tvorby a čerpania FO domu,
 - c) podľa zásad dohodnutých so správcom hlási havárie a poruchy funkčnosti spoločných častí domu a zariadení domu,
 - d) zúčastňuje sa za účasti správcu na vykonávaní revízií technických zariadení a prehliadok technického stavu domu,
 - e) zabezpečuje vyvesenie domového poriadku vydaného správcom,
 - f) odsuhlasuje a spoluzodpovedá za výber dodávateľa a uzatvorenie zmluvy s dodávateľom (čl. III. bod 6),
 - g) schvaľuje požiadavky na opravy menšieho rozsahu z FO (do výšky 20.000 Sk),
 - h) rozhoduje o poistení domu so súhlasom vlastníkov domu.
3. Zodpovedného zástupcu vlastníkov môže schôdza vlastníkov kedykoľvek odvolať z dôvodu neplnenia povinnosti alebo poškodzovania záujmov vlastníkov.
4. Zodpovedný zástupca vlastníkov môže zo svojej funkcie odstúpiť. Túto skutočnosť je povinný oznámiť písomne schôdzi vlastníkov na jej riadnom alebo mimoriadnom rokovaní a správcovi.
5. Zodpovedného zástupcu vlastníkov počas jeho neprítomnosti zastupuje zástupca zvolený schôdzou vlastníkov.

VI. Spôsob a oprávnenie hospodárenia s FO

1. Vlastníci bytových a nebytových priestorov vytvárajú FO, ktorý slúži na úhradu plnení spojených s prevádzkou domu, bytov a na zabezpečenie údržby, opráv, prípadne na

- zlepšenie spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku.
2. Preddavky do FO uhradené vlastníckmi vedie správca v peňažnom ústave na samostatnom účte. Úroky sú bežne pripisované na tento účet.
 3. O vecnom a finančnom použití prostriedkov FO rozhodujú vlastníci schválením rozpočtu FO domu nadpolovičnou väčšinou vlastníkov. Súlad čerpania prostriedkov FO so schváleným rozpočtom kontroluje a svojím podpisom potvrdzuje zodpovedný zástupca vlastníkov pred uskutočnením úhrady z FO. Čerpanie je možné len do výšky preddavkov uhradených vlastníckmi.
 4. Správca zodpovedá za výber dodávateľa, kvalitu práce a cenovú kontrolu pri dodávkach realizovaných podľa plánu opráv a údržby domu schváleného schôdzou vlastníkov nad 50 000,- Sk výberovým konaním, ktoré sa uskutočňuje za prítomnosti zodpovedného zástupcu vlastníkov.
 5. Množstvo, kvalitu a cenu vykonaných dodávok potvrdzujú na preberacom protokole svojím podpisom splnomocnený technik správca a zodpovedný zástupca vlastníkov.
 6. Správca je povinný reklamovať nekvalitné plnenia dodávateľov.
 7. Súhlas na použitie prostriedkov FO 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 revíznych správ.
 8. Ak je potrebné urýchlene obnoviť prevádzky schopnosť domu alebo zabrániť vzniku škôd, je správca oprávnený v nevyhnutne potrebnom rozsahu čerpať finančné prostriedky FO aj bez súhlasu schôdze vlastníkov.
 9. Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním plánu opráv a údržby z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov vo FO domu.
 10. Správca vedie o tvorbe a čerpaní FO samostatnú evidenciu pre každý dom. Prostriedky nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníckom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.

VII. Rozsah a obsah správy o činnosti správca

- A. Správca najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predloží vlastníckom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, ktorá bude obsahovať:
 1. Počet odpredaných bytov.
 2. Výška mesačného príspevku do FO pre jednotlivé byty.
 3. Stav finančných prostriedkov k 1. januáru bežného roka.
 4. Plánovaný príjem do FO.
 5. Skutočná úhrada do FO v členení podľa bytov.
 6. Výška bankových poplatkov, výška pripísaného úroku.
 7. Vyúčtovanie opráv v obytnom bloku so súpisom vykonaných prác v porovnaní s prácami odsúhlasenými vlastníckmi bytov v pláne opráv na daný rok.
 8. Stav FO k 31. decembru bežného roka.
 9. Výšku neuhradených príspevkov do FO v danom roku.
 10. Výšku neuhradených poplatkov za správu v danom roku.
 11. Výška neuhradených záloh na služby spojené s užívaním bytu v danom roku.
 12. Stav súdnych konaní súvisiacich so správu obytného domu.
- B. Ak správca nepredloží vlastníckom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a úhrad za plnenia v lehote podľa odseku 1, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu.

VIII. Splnomocnenie

1. Vlastníci splnomocňujú správca ENERGETIKU TURZOVKA, s.r.o. na výkon činností a právne úkony uvedené v tejto zmluve, ktoré bude správca uskutočňovať na zabezpečenie povinností podľa čl. III.

2. Vlastníci ako účastníci tejto zmluvy v zmysle zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov svojimi podpismi potvrdzujú pravdivosť svojich osobných údajov a dávajú súhlas na ich spracovanie v informačných systémoch správcu pre potreby výkonu správy podľa tejto zmluvy a ich poskytnutie príslušnej poisťovni (sprostredkovateľovi poistenia) na účely poistenia, peňažnému ústavu (banke) pri otvorení účtu vlastníkov alebo v prípade poskytnutia úveru na obnovu domu a sprostredkovateľovi vykonávajúcemu rozúčtovanie dodávky tepla v rozsahu potrebnom pre rozúčtovanie.

IX. Skončenie výkonu správy

1. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať a to písomnou výpoveďou so 3 – mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede. O vypovedaní zmluvy o výkone správy rozhodujú vlastníci na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
2. Výkon správy môže byť skončený aj výpoveďou v lehote kratšej ako je uvedená v bode 1 tohto článku, ak sa dohodnú zmluvné strany.
3. Správca je povinný 30 dní po skončení činnosti, predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti a odovzdať zodpovednému zástupcovi vlastníkov všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu.
4. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvom úroky z omeškania.
5. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo.
6. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo, správca je oprávnený previesť výkon správy na iného správcu. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy.

X. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o výkone správy sa uzatvára na neurčitý čas.
2. Zmluva o výkone správy schválená dňom jej podpísania nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo jej zmena, či zánik je záväzným pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom.
3. Táto zmluva sa vyhotovuje v 69-tich exemplároch, z ktorých každá strana dostane jedno vyhotovenie.
4. Správca spracuje návrh prvého ročného plán oprav, údržby a revízií do 2 mesiacov od podpisu tejto zmluvy.
5. Dňom nadobudnutia záväznosti zmluvy o výkone správy podľa bodu 2 tohto článku strácajú platnosť a účinnosť zmluvy o výkone správy vrátane ich dodatkov uzatvorené podľa doterajších predpisov ku dňu účinnosti zákona č. 268/2007 Z. z.
6. Obidve zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, obsahu zmluvy porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú. Vlastníci svojím podpisom zároveň potvrdzujú prevzatie jedného výtlačku tejto zmluvy.

V Turzovke dňa 12.11. 2007

Podpisová doložka zmluvy o výkone správy pre b

Číslo bytu	Vlastník bytu
1	Anna Fonšová rod. Hroncová
2	Anna Hrtusová rod. Koniarová
3	Zuzana Králiková rod. Horčíčková
4	Emília Lehotská rod. Srničková
5	Iveta Matejíková rod. Papajová
6	Ľubica Barčáková rod. Mitašová
7	Marianna Chrastinová rod. Gomolová
8	Jaroslav Míkvik
9	Pavol Mitaš Anna Mitašová rod. Comorková
10	Peter Mravec Patrícia Mravcová
11	Zita Bongilajová rod. Balážová Jaroslav Bojgilaj
12	Anna Chovancová rod. Papajová
13	Jaroslav Janec Anna Jancová rod. Tomaniková
14	Anna Suranová rod. Poláčková
15	Juraj Lipka Viola Lipková rod. Hošková
16	Jarmila Pakošová rod. Činčalová
17	Alena Králiková rod. Boháčiková
18	Jana Bobková rod. Bobková
19	Veronika Bilková rod. Comorková
20	Veronika Slezáková rod. Ježíková
21	Mgr. Eva Skorková rod. Chrobáková
22	Artúr Gembiczki Zdenka Gembiczka rod. Kapusňáková
23	Katarína Jarošová rod. Jarošová
24	Jaroslav Barčáková rod. Boháčiková
25	Milan Šuška
26	Simona Bogdanova rod. Bogdanova
27	Mgr. Miroslava Mudriková rod. Križňanová
28	Viera Michalisková rod. Jančíková
29	Augustín Kohutiar
30	František Stoliga Iveta Stoligová rod. Muchová
31	Jana Pupišová rod. Pupišová
32	Anton Ramšák
33	Mgr. Viliam Becler PaedDr. Veronika Beclerová rod. Korčeková
34	Vladimír Greguš Lenka Gregušová rod. Michalisková
35	Ladislav Comorek
36	Viera Novotná rod. Cisáriková Bohumil Novotný
37	Ján Šporík Alena Šporíková rod. Hnidková

38	Štefan Greguš
39	Mária Kubačáková rod. Kubačáková
40	Emília Chabroňová rod. Chabroňová
41	Anna Mikovčáková rod. Staníková
42	Anna Helienková rod. Helienková
43	Danka Vavreková rod. Kubačková
44	Anna Kontríková rod. Kontríková
45	Anna Holčíková rod. Bielčíková
46	Martin Filipovič
47	Terézia Krištiaková rod. Chrenčšová
48	Štefánia Kvašňovská rod. Mikolašiková
49	Milada Šenšelová rod. Romanová
50	Mária Marčíšová rod. Michalisková
51	František Kavuliak
52	Adriana Gulčíková rod. Gulčíková
53	Barbora Hrtusová rod. Hrtusová
54	Miroslava Pistovčáková rod. Blštáková
55	Iveta Steinigerová rod. Steinigerová
56	Alena Dlhopolčeková rod. Čuboňová
57	Milan Grečmal Anna Grečmalová rod. Škulavíková
58	Mária Fugenová rod. Kožáková
59	Štefan Urbánek
60	Mária Kaňová rod. Papíková Karel Káňa
61	Daniela Mišolajová rod. Šperková
62	Jozef Kyjanica Zuzana Kyjanicová rod. Chovancová
63	Anna Barčáková rod. Molovčáková
64	Marián Rejdík Marcela Rejdíková rod. Golisová
65	Anna Kostolányiová rod. Kostolányiová
66	Lenka Čišecká rod. Čišecká
67	Helena Rebrošová rod. Bystričanová Ján Rebroš Milan Rebroš Lubomír Rebroš
68	Margaréta Dorušincová

Dodatok číslo 43 k zmluve o výkone správy pre blok 272 zo dňa 12. 11. 2007

Na základe listu vlastníctva č. 7780 Okresného úradu Čadca, katastrálny odbor, sa vykonáva zmena podpisovej doložky zmluvy o výkone správy pre blok 272 zo dňa 12. 11. 2007 nasledovne:

Zapisuje sa nový vlastník:

Mesto Turzovka, IČO: 314 531

Nový vlastník nebytového priestoru zároveň svojím podpisom potvrdzuje, že pristupuje k zmluve o výkone správy pre blok 272. Zároveň sa zaväzuje, že uhradí poplatok za výkon správy a príspevok do fondu opráv od 1. 9. 2017.

V Turzovke, dňa 17. 10. 2017

 **ENERGETIKA TURZOVKA, s. r. o.**
Stred 409
023 54 Turzovka
IČO: 31619436 DIČ: 2020422239
IČ DPH: SK2020422239 Tel.: 041/4352392