

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. Vlastník nebytového priestoru č. 9 – 9 b, 9 – 9c, 9 -9; bytov 1 až 25 a podielový spoluvlastník na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a jeho príslušenstve, podielový spoluvlastník na zastavanom pozemku na ulici R. Jašíka č. 43 v Turzovke:

Mesto Turzovka
R. Jašíka 178
023 54 Turzovka
IČO: 00314331
Dexia a.s. – pobočka Čadca
Č. účtu: 0204617002 / 5600

Zastúpený: JUDr. Ľubomírom Golisom - primátorom
(ďalej len „vlastník“)

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. Miroslavom Dočárom – konateľom
(ďalej len „správca“)

II. Predmet zmluvy

a) Vlastník poveruje správcu zabezpečením služieb a tovaru v bytových a nebytových priestoroch v dome nachádzajúceho sa na ulici R. Jašíka 43, parcelné číslo 382/10, katastrálne územie Turzovka číslo listu vlastníctva 8312 tak, ako je opísané v zmluve o prevode vlastníctva, ktorou vlastník nadobudol do vlastníctva bytový a nebytový priestor a spoluvlastnícky podiel v tomto objekte, najmä:

- prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu,
- služby spojené s užívaním bytového a nebytového priestoru,
- vedenie účtu domu v banke,
- vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním bytových a nebytových priestorov ako celku jednotlivými vlastníkmi.

- b) Správca v rozsahu tejto zmluvy poverenie na výkon správy a zabezpečovanie prevádzky, údržby a opráv bytových a nebytových priestorov, spoločných zariadení, príslušenstva a príslušného pozemku uvedeného v bode 1. na účet vlastníka prijíma podpisom tejto zmluvy.

III. Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje predmet zmluvy vykonávať samostatne v mene vlastníka na jeho účet spôsobom, v rozsahu a kvalite tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv. Je oprávnený konať pri správe domu za vlastníka bytových a nebytových priestorov pred súdom.
2. Pri správe bytových a nebytových priestorov je správca povinný:
 - a) hospodáriť s majetkom vlastníka s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
 - b) dbať na ochranu práv vlastníka a uprednostňovať jeho záujmy pred vlastnými,
 - c) zastupovať vlastníka nebytových priestorov pri vymáhaní škody, ktorá mu vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou iného vlastníka v dome,
 - d) vykonávať práva k majetku vlastníka len v záujme vlastníka,
 - e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - f) umožniť vlastníkovi 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 v dome,
 - h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytového a 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 bytového a nebytového priestoru 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 bytových a nebytových priestorov v rozsahu, cenách a kvalite zodpovedajúcich príslušným právnym predpisom a technickým podmienkam spravovaného objektu, 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) revízie elektrozariadení,
 - f) revízie hydrantov,
 - g) deratizáciu.
4. Správca sa zaväzuje v rámci údržby a opráv domu:
 - a) zabezpečovať údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení objektu 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 a ďalších technických a technologických zariadení, ktoré vyžadujú odborné prehliadky podľa osobitných predpisov a odstránenie zistených závad 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 revízijských 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 :
- a) viesť pasport o technickom stave domu,
 - b) 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,
 - c) navrhnúť vlastníčkovi výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok a to na základe skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce obdobie,
 - d) vypočítať a navrhovať vlastníčkovi výšku mesačných preddavkov do FO na najbližších 12 mesiacov,
 - e) 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,
 - f) rozúčtovať skutočné náklady za poskytované plnenia uvedené v bode 2. tohto článku oproti uhradeným preddavkom raz ročne do konca mája nasledujúceho roka,
 - g) zabezpečovať poistenie domu,
 - h) viesť účtovnú evidenciu o hospodárení s prostriedkami vlastníka,
 - i) predkladať vlastníčkovi správu o činnosti o výsledkoch hospodárenia za predchádzajúci rok najneskôr do konca mája nasledujúceho roka,
 - j) kontrolovať všetku fakturáciu vrátane vykonávania vecného uznania správnosti faktúr,
 - k) informovať správcu inžinierskych sietí o vzniknutej poruche, či havárii,
 - l) vlastnými pracovníkmi zabezpečiť a vykonávať vyúčtovanie služieb poskytovaných s užívaním nebytových priestorov; vyúčtovanie služieb bude vykonané do troch mesiacov (najneskoršie však do 31. mája nasledujúceho 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 opráv 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 6,00 € bez DPH slovom šesť eur. 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 požiadava. 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 vlastníka

1. Práva a povinnosti vlastníka 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 je vlastník povinný vykonávať úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv, nákladov podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak sa dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytových 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 bytového a nebytového priestoru sa vlastník 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 vlastník 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 vlastník 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 zaplatenia 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 bytového a 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 vlastník 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 200,00 €.

10. Vlastník bytového a nebytového priestoru je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi prevod vlastníctva nebytového priestoru, prenajatie bytového a nebytového priestoru inej osobe a ďalšie skutočnosti, ktoré majú vplyv na určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru. V opačnom prípade vlastník zodpovedá za vzniknutú škodu.
11. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytového a nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytového a nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník bytového a nebytového priestoru v dome nadobudol nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytového a nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytového a nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy. Záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytového a nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa objektu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytového a nebytového priestoru v dome.
12. Ku dňu účinnosti zmluvy bude spravovaný majetok vlastníka protokolárne odovzdaný správcovi vrátane technickej a inej dokumentácie, zoznamu vlastníkov bytových 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 objekte sú povinní vlastníci 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 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 rokovaní 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) rozhodovanie o zrušení rozhodnutí zodpovedného zástupcu vlastníkov,
 - f) prerokúvanie a schvaľovanie správy o činnosti a výsledkoch hospodárenia správcu za predchádzajúci kalendárny rok (čl. III. bod 5. písm. i),
 - g) schvaľuje ročný plán oprav a údržby,
 - h) veci, ktoré si vyhradí schôdza vlastníkov svojím rozhodnutím,
 - i) 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 priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytových a nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov priestorov v dome. Toto hlasovanie nemôže byť písomné.
12. Prehlasovaný vlastník 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 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 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 v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytových a nebytových priestorov v dome (ďalej len „schôdza vlastníkov“). Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky

vlastníkov v súlade so zmluvou o výkone správy. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci.

2. Zodpovedného zástupcu vlastníkov volí a odvoláva schôdza vlastníkov.
3. Zodpovedný zástupca vlastníkov koná v mene vlastníkov so správcom v rozsahu poverení schváleným rozhodnutím schôdzy 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) odsuhlasuje a spoluzodpovedá za výber dodávateľa a uzatvorenie zmluvy s dodávateľom (čl. III. bod 6),
 - f) schvaľuje požiadavky na opravy menšieho rozsahu z FO (do výšky 665,00 €),
 - g) rozhoduje o poistení domu so súhlasom vlastníkov.
4. Zodpovedného zástupcu vlastníkov môže schôdza vlastníkov kedykoľvek odvolať z dôvodu neplnenia povinnosti alebo poškodzovania záujmov vlastníkov.
5. Zodpovedný zástupca vlastníkov môže zo svojej funkcie odstúpiť. Túto skutočnosť je povinný oznámiť písomne schôdzi vlastníkov na jej riadnom alebo mimoriadnom rokovaní a správcovi.
6. 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 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 1.660,00 € 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 správcu 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 revízných správ.
8. Ak je potrebné urýchlene obnoviť prevádzku 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 nepoužitú v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.

VII. Rozsah a obsah správy o činnosti správcu

1. Správca najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, ktorá bude obsahovať:
 - a) výšku mesačného príspevku do FO pre jednotlivých vlastníkov,
 - b) stav finančných prostriedkov k 31. decembru predošlého roka,
 - c) úhrady do FO v členení podľa vlastníkov,
 - d) výšku bankových poplatkov,
 - e) výšku úrokov a zrážkovej dane z účtu fondu opráv,
 - f) vyúčtovanie opráv so súpisom vykonaných prác,
 - g) stav FO k 31. decembru predošlého roka,
 - h) výšku neuhradených príspevkov do FO v predošlom roku,
2. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa odseku 1, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu.

VIII. Splnomocnenie

1. Vlastníci splnomocňujú správcu ENERGETIKU TURZOVKA, s.r.o. na výkon činností a právne úkony uvedené v tejto zmluve, ktoré bude správca uskutočňovať na zabezpečenie povinnosti 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 s 3-mesačnou výpoveďnou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho 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 zmluvné strany dohodnú.
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 uzavretú 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 2-och exemplároch, z ktorých každá strana dostane jedno vyhotovenie.
4. Správca spracuje návrh prvého ročného plánu oprav, údržby a revízií do 2 mesiacov od podpisu tejto zmluvy.
5. Obidve zmluvne 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 výťažku tejto zmluvy.
6. Účinnosťou tejto zmluvy končí platnosť zmluvy o výkone správy zo dňa 1.1.2011.
7. Zmluva o výkone správy nadobúda účinnosť dňa 1.4.2018

V Turzovke dňa 9.3.2018



ENERGETIKA TURZOVKA, s. r. o.
Súred 409
022 54 Turzovka

Príloha k zmluve o výkone správy

Dodávateľ: IČO: 31619436 DIČ: 2020422239 ENERGETIKA TURZOVKA, s.r.o. Obchodný register Okresného súdu v Žiline Stred 409 2354 Turzovka		Číslo dokladu: 0032011 Konštantný symbol: 0308 HZ č.:				
Bankové spojenie: Prima banka Čadca č. ú.: 0302693025/5600 IBAN: SK93 5600 0000 0003 0269 3025		IČO: 314331 DIČ: IČ DPH: Odberateľ: Mesto Turzovka Stred 178 023 54 Turzovka				
Forma úhrady: bankovým prevodom Príjemca:		Dátum splatnosti: k 15. dňu aktuálneho mesiaca Platnosť preddavku od: 01.04.2018				
Kód	Sadzba	Bez dane	Základ DPH	DPH	DPH	Spolu s DPH
Označenie dodávky	M.J. Množstvo na MJ	[€]	[€]	[%]	[€]	[€]
Rozpis zálohových platieb spojených s užívaním nebytového priestoru						
Fond opráv		13,40	0,00	0	0,00	13,40
Fond opráv úver		386,60	0,00	0	0,00	1811,60
Poplatok za správu	2,00	6,00	12,00	20	2,40	14,40
Spolu		406,00				1839,40

			Základ DPH	DPH
Oslobodené	1825,00	20%	6,00	1,20
Spolu				1,20

K mesačnej úhrade spolu
1 839,40 €

Vybavuje: Ing. Miroslav Dočár

Tel: 041/4352392


Číslo dokladu uveďte, prosím, ako variabilný symbol na príkaze k úhrade.

MESTSKÝ ÚRAD TURZOVKA ④	
Došlo dňa: 9.3.2018	
Číslo spisu	Registračné číslo: 1159/2018
Počet príloh: 3	Referent: A.HETUSOVAN
Registračná značka:	Znak hodnoty a lehota uloženia:

041/4352392

Prezenčná listina zo schôdze vlastníkov domu č. 43

konanej dňa 9.3.2018

	Vlastník bytu, NP	Zastúpený	Podp
1	Mesto Turzovka	JUDr. Golis Ľubomír	
2	Vyšinský Dent, s.r.o.	Anna Vyšinská	A/
3	IMPULZ - fyziatricko - rehabilitačné zariadenie, s.r.o.	Eva Hejčíková	

ENERGETIKA TURZOVKA, s.r.o. Ing. Miroslav Dočár

Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu č.43, konanej dňa 9.3.2018 o 12,30 hod

prítomní: vid' prezenčná listina, ktorá tvorí súčasť zápisnice

Program schôdze:

- 1) Úvod
- 2) Voľba zapisovateľa a overovateľov zápisnice
- 3) Zmena správy domu 43, doplnenie objektov B a C vlastníka Mesto Turzovka
- 4) Zmena (zvýšenie) platieb do FO pre vlastníka Mesto Turzovka
- 5) Poverenie správcu na podanie žiadosti o úver od Príma banky Slovensko, a.s.
- 6) Poverenie správcu na spísanie zmluvy o dielo so spoločnosťou STAVOB.SK, s.r.o.
- 7) Rôzne
- 8) Záver

AD/1 – Otvorenie previedol Ing. Dočár riaditeľ správcovskej spoločnosti ENERGETIKA TURZOVKA, s.r.o. zároveň privítal prítomných.

AD/2 - voľba zapisovateľa: Ing. Dočár – zvolený jednomyselne, overovatelia - JUDr. Golis a p. Vyšinská

AD/3 – Správca oboznámil prítomných vlastníkov so zmenou, že od 1.4.2018 budú všetky 3 budovy t. j. aj budovy B a C spravované správcom ENERGETIKA TURZOVKA, s.r.o. na základe zmluvy o výkone správy. Prítomní túto zmenu jednomyselne odsúhlasili.

AD/4 – Prítomní vlastníci boli oboznámení s opravou v zmysle projektovej dokumentácie „Odstránenie havarijného stavu obytného bloku č. 43 v Turzovke“, a zároveň sa dohodli, že nakoľko sa idú opravovať iba objekty vo vlastníctve Mesta Turzovka, bude navýšený vklad do fondu prevádzky a údržby domu č. 43 pre vlastníka Mesto Turzovka zo súčasného príspevku 413,40 € / mesiac o výšku 1 425 € / mesiac na novú výšku príspevku 1 838,40 € / mesiac. Celková tvorba FO za dom č. 43 bude 2 247,50 €.

AD/5 - Prítomní poverili správcu ENERGETIKU TURZOVKA, s.r.o. k vybaveniu stavebného konania, vybavenie úveru od Príma banky Slovensko, a.s. vo výške 106 703,52 € so splatnosťou 8 rokov, s fixnou úrokovou sadzbou 1,80 % p.a., fixovanou na 3 roky

AD/6 - Ďalej prítomní poverili správcu aby uzatvoril zmluvu o dielo so spoločnosťou STAVOB.SK, s.r.o., Štúrova 37, 023 54 Turzovka, po schválení úveru od banky.

AD/7- P. Vyšinska sa pýtala na splácanie nového úveru. Nový úver bude splácať výlučne Mesto Turzovka ostatní spoluvlastníci sa na splácaní nebudú podieľať.

AD/8 V tomto bode Ing. Dočár poďakoval za účasť a ukončil schôdzu vlastníkov.

Zapísal: Ing. Miroslav Dočár

.....  MESTO TURZOVKA

*Overovatelia zápisnice: JUDr. Ľubomír Golis
Anna Vyšinská*

.....
.....