ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY
č. 2/2016/ZVS

uzatvorená v súlade s ust. § 8 a nasl. zákona číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

I.
ZMLUVNÉ STRANY

1. **Enerbyt s.r.o.**
so sídlom: Lipová 1 / 939, 943 01 Štúrovo
menom ktorej koná: Ing. Juraj Szórád, konateľ spoločnosti
zapísaná: v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel Sro, vl.č.19627/N
IČO: 36 753 491
DIČ: 2022348625
IČ DPH: SK2022348625

/ďalej ako „ správca " /

a

2. **Vlastníci bytov** v bytovom dome so súpisným číslom 297 nachádzajúcom sa v **Kravanoch nad Dunajom 297** a súčasne spoluvlastníci spoločných častí a spoločných zariadení tohto bytového domu a pozemku, vedených na LV č. **765** na Okresnom úrade Komárno, katastrálny odbor

Peňažný ústav vlastníkov bytov: OTP BANKA Slovensko
Číslo účtu vlastníkov bytov : 16741954/5200

Byty:

byt č.	1	Ing. Varga Peter a Ing. Vargová Ingrid
byt č.	2	Mgr. Susányi Vojtech
byt č.	3	Nitriansky samosprávny kraj
byt č.	4	PaedDr. Papp Tibor a PaedDr. Pappová Perla
byt č.	5	Bc. Halász Zoltán a Halászová Katarína
byt č.	6	Mgr. Ollé Štefan a Mgr. Olléová Katarína

· Nebytové priestory :

priestor	2-1	Ing. Varga Peter a Ing. Vargová Ingrid
priestor	2-2	Mgr. Susányi Vojtech
priestor	2-3	Nitriansky samosprávny kraj
priestor	2-4	PaedDr. Papp Tibor a PaedDr. Pappová Perla
priestor	2-5	Bc. Halász Zoltán a Halászová Katarína
priestor	2-6	Mgr. Ollé Štefan a Mgr. Olléová Katarína

/ ďalej ako „ vlastníci “ /

II.
PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto zmluvy je komplexné zabezpečenie výkonu správy bytového domu so súpisným číslom 297, nachádzajúceho sa v obci Kravany nad Dunajom, súpisné číslo č. 297, postaveného na pozemku s parcelným číslom 78/13, v katastrálnom území Kravany nad Dunajom, zapísaných na liste vlastníctva číslo 765, evidovaného Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor a úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán pri výkone správy tohto bytového domu.

2. Správou bytového domu v zmysle predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy sa rozumie obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
   a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, priľahlého pozemku a príslušenstva bytového domu, špecifikovaného v predchádzajúcom bode tohto článku zmluvy,
   b) služby a plnenia spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov v bytovom dome,
   c) vedenie účtu bytového domu v banke,
   d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
   e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním bytového domu ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome,
   f) administratívne úkony súvisiace so zabezpečením primárnych energií (elektrina, voda)

3. Vlastníci sa zaväzujú uhrádzať za obstarané a dodané služby a tovar náklady s nimi súvisiace, uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a dohodnutú odplatu za realizovaný výkon správy.

III.
PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

1. Správca je povinný vykonávať správu bytového domu samostatne, v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.
2. Pri správe domu je správca povinný :
   a) hospodáriť s majetkom vlastníkov 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, a to aj súdnou cestou, prípadne v exekučnom konaní,
   f) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo z vlastného podnetu
   g) vypracovávať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok,
   h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
   i) na základe rozhodnutia vlastníkov uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy o nájme spoločných priestorov a spoločných zariadení v dome, ako aj ďalších zmlúv, súvisiacich so zabezpečením realizácie predmetu tejto zmluvy,
   j) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti, potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom.
   k) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.

3. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci kalendárny rok, týkajúcej sa domu, uvedeného v čl. II, bod 1 tejto zmluvy, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Správa o činnosti obsahuje aj vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj úhrad za plnenia, rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti, týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu, vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky,

údržby a práv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.

4. Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo na spoločenstvo.

5. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa bodu 3 tohto článku zmluvy, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu; nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30.novembra bežného roka ročný plán opráv podľa článku III, bod 2, písm. g/ tejto zmluvy na nasledujúci kalendárny rok. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účte domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu, založený novým správcom alebo spoločenstvu, úroky z omeškania vo výške v zmysle platných právnych predpisov.

6. Správa o činnosti správcu za predchádzajúci rok, týkajúca sa domu, spolu s vyúčtovaním použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia, sa doručuje prostredníctvom zástupcu vlastníkov, zvoleného na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

7. Správca je povinný, pri výkone správy a zabezpečovaní prevádzky, údržby, opráv a správe majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, vykonávať nasledovné činnosti:

   a) vykonávať prevádzku, údržbu a opravu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku, balkónov a lodžií, obnovovať, modernizovať a rekonštruovať dom, to všetko v rozsahu podľa potreby a oprávnených, písomne preukázateľných, požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov v dome, odsúhlasených podľa príslušných ustanovení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, príslušných ustanovení tejto zmluvy, a to v súlade so všeobecne platnými a osobitnými právnymi predpismi /predpisy o požiarnej ochrane, o bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon a pod./ a do výšky existujúcich prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv; v súlade s uvedenými zásadami predkladajú vlastníci svoje požiadavky správcovi prostredníctvom nimi zvoleného zástupcu vlastníkov.

   b) zabezpečovať plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru:
      - dodávku studenej vody,
      - deratizáciu, dezinsekciu a dezinfekciu spoločných priestorov a spoločných zariadení domu,
      - dodávku el. energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu,
      - požiarnu ochranu,
      - poistenie domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu v rozsahu týchto poistných rizík: pre prípad poškodenia, zničenia veci živelnou udalosťou alebo v inom rozsahu

- havarijnú službu (mimo pracovnej doby),
- revízie a odborné prehliadky vyhradených technických zariadení domu, predovšetkým vodomerov na studenú vodu, bleskozvodov, meracích a regulačných zariadení a pod. v časových lehotách stanovených zákonom alebo všeobecne záväzným právnym predpisom a odstránenie závad zistených pri revíziách,
- vedenie účtu domu v banke

c) zabezpečovať ďalšie odplatné plnenia, na poskytovaní ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

8. Pri zabezpečovaní prevádzky domu a bytov správca vypočíta výšku preddavkov na úhradu za poskytované plnenia podľa bodu 7, písm. b) tohto článku zmluvy, pripadajúce na jednotlivé byty, pričom vychádza z predpokladaných nákladov na nasledujúce zúčtovacie obdobie. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.

9. Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý bytový dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne za každý spravovaný dom. Správca tieto prostriedky nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe. Správca vedie tieto prostriedky pre tento bytový dom na účte vedenom v banke **OTP Banka Slovensko, a.s.**, číslo účtu: **16741954/5200**. Správca je oprávnený rozhodnúť o zmene banky, v ktorej bude účet zriadený, o čom je povinný vopred písomne informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Majiteľom účtu domu, zriadeného správcom v banke, sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona č. 118/1996 Z. z. o ochrane vkladov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.

10. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytu a nebytových priestorov rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory:
a/ podľa nameraných hodnôt:
- dodávku studenej vody,
b/ podľa spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu:
- deratizáciu, dezinsekciu a dezinfekciu spoločných priestorov a spoločných zariadení domu,
- poistenie domu,
- požiarnu ochranu,
- havarijnú službu (mimo pracovnej doby),
c/ rovnakým dielom za každý byt a nebytový priestor:
- za správu bytového domu,
- poplatok za vyúčtovanie
- za el. energiu do spoločných častí a spoločných zariadení domu

11. Vyúčtovanie nákladov za poskytované plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov zabezpečí správca pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.

12. 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 dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.

IV.
PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV

1. Vlastníci sú povinní od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností
   - mesačne vopred, najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca, uhrádzať na účet vlastníkov správcom stanovené preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu,
   - mesačne vopred, najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca, uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv na účet vlastníkov. Správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov na úhrady za plnenia, pričom musí byť zachovaný účel použitia týchto prostriedkov,
   - mesačne vopred, najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca, uhrádzať správcovi ním stanovený mesačný paušálny príspevok za výkon správy najmä z hľadiska zmeny cien a finančných povinností správcu voči štátu a dodávateľom správcu.

2. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.

3. V prípade omeškania s platbami podľa bodu 1 tohto článku zmluvy sú vlastníci povinní zaplatiť správcovi úrok z omeškania vo výške v zmysle platných právnych predpisov.

4. Vlastník bytu je povinný vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi bytu vyúčtovaním zistený preplatok, ak sa správca a vlastníci bytov nedohodnú inak (kompenzácia). Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto povinnosti, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške v zmysle platných právnych predpisov. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý do výšky, v rozsahu ktorej nie je krytý úrokmi z omeškania.

5. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku. Schôdze vlastníkov zvoláva správca z vlastného podnetu, správca na základe požiadavky najmenej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prostredníctvom zvoleného zástupcu, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov správca do 15 dní od doručenia žiadosti. Oznámenie o schôdzi vlastníkov, spolu s programom, musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov sa spolu s programom

doručuje aj správcovi, ak má schôdza vlastníkov rozhodovať o úlohách pre správcu. O priebehu schôdze vlastníkov a prijatých rozhodnutiach spíše vlastníkmi poverená osoba zápisnicu, v ktorej musia byť uvedené všetky prejednávané skutočnosti, stanoviská vlastníkov a správcu, predmet a výsledok hlasovania. Zápisnicu podpisuje zapisovateľ a osoba, ktorá schôdzu zvolala. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina, plnomocenstvá, prípadne iné materiály, ktoré boli predmetom rokovania. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým. Zápisnica sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, jedno vyhotovenie si ponecháva správca a druhé zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

6. Styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, spôsobom v zmysle bodov 7 - 9 tohto článku zmluvy. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Vlastníci pri voľbe zástupcu vlastníkov sú povinní určiť rozsah jeho splnomocnenia pri ich zastupovaní v styku so správcom. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s touto zmluvou o výkone správy. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa príslušných ustanovení zákona číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov a príslušných ustanovení tejto zmluvy.

7. 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. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak body 8 a 9 tohto článku zmluvy neustanovujú inak. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; to neplatí, ak sa hlasuje podľa bodov 8 a 9 tohto článku zmluvy, ak sa hlasuje o schválení zmluvy o výkone správy, jej zmene alebo jej zániku, o vypovedaní zmluvy o výkone správy, o schválení podania návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby, o určení výšky úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv, o vyslovení predchádzajúceho súhlasu s prevodom nebytového priestoru do vlastníctva inému ako jeho nájomcovi, vlastníkovi bytu alebo nájomcovi bytu v dome, o výbere dodávateľa tovaru a služieb v zmysle tejto zmluvy.

8. Ak vlastníci bytového a nebytového priestoru v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa vyžaduje dvojtretinová väčšina. Ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

9. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových

priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o úvere a 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 priľahlého pozemku alebo ich častí. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej 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.

10. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych 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. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň predbežným opatrením na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášaniaschopná väčšina podľa bodov 7 a 9 tohto článku nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú
záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny, schválené vlastníkmi, sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov
v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba.

11. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas, pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní 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. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade alebo zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Kandidáti na funkciu zástupcu vlastníkov nemôžu byť splnomocnení iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak ide o hlasovanie o ich voľbe. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie správcu.

12. Písomné hlasovanie môže vyhlásiť predseda, rada, správca alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním podľa bodu 7

tohto článku zmluvy. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného návrhu, musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak body 8 a 9 tohto článku zmluvy neustanovujú inak. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov.

13. Vlastníci sú povinní na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Sú povinní konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušili a neohrozovali ostatných pri výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.

14. Vlastníci sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo na spoločných zariadeniach domu alebo na príslušenstve spôsobili sami alebo osoby, ktoré ich byt alebo nebytový priestor užívajú.

15. Vlastníci sú povinní umožniť vstup do bytu alebo nebytového priestoru, vstup do spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, správcovi a osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy bytu alebo nebytového priestoru, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, za účelom odstránenia nedostatkov zistených kontrolou bezpečnosti technického zariadenia alebo za účelom montáže a údržby zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočtu nameraných hodnôt. V prípade neumožnenia prístupu do bytu, nebytového priestoru, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, resp. neumožnenia odstránenia zistených nedostatkov v zmysle uvedeného, je vlastník povinný znášať všetky škody a dodatočné náklady v súvislosti s tým vzniknuté.
Pri neužívaní bytu vlastníkom bytu je vlastník povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi túto skutočnosť, ako aj svoju adresu a každú jej zmenu. Ďalej je povinný v tej istej lehote oznámiť správcovi osobu, ktorá bude pre prípad potreby oprávnená a schopná za vyššie uvedeným účelom predmetný byt sprístupniť, ako aj bez zbytočného odkladu správcovi oznámiť zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov. V opačnom prípade zodpovedá vlastník bytu za všetky škody a vzniknuté náklady, ktoré v súvislosti s nesplnením týchto povinností vznikli.

16. Vlastníci nemôžu vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozovali alebo rušili ostatných v neprimeranom rozsahu, porušili normy hlukovej

priestupnosti alebo by menili vzhľad domu bez súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.

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

18. Vlastníci majú právo nahliadať do dokladov, týkajúcich sa správy domu, uvedeného v čl. II, bod 1. tejto zmluvy alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.

19. Vlastníci sú povinní bezodkladne oznámiť správcovi nájom bytu a ďalšie skutočnosti /najmä počty osôb v byte/ rozhodujúce pre určenie platieb. Zástupcovia vlastníkov majú právo kontrolovať počty osôb, rozhodujúce pre určenie platieb.

20. Vlastníci bytu a nebytového priestoru v dome nemajú pri prevode alebo prechode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na ďalšieho vlastníka, príp. vlastníkov, voči správcovi právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.

21. 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 vlastník nadobudne byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy zanikajú až ich usporiadaním. Za usporiadanie záväzkov je možné považovať aj uzavretie zmluvy o prevzatí dlhu medzi pôvodným vlastníkom a novým vlastníkom v zmysle ust. § 531 a nasl. Občianskeho zákonníka, podmienkou platnosti ktorej je jej písomná forma a predchádzajúci písomný súhlas správcu ako veriteľa.
Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony, týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, urobené pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

22. Správcovi prináleží aj úhrada ekonomicky oprávnených nákladov pri realizácii činností, vyplývajúcich zo zmluvy o výkone správy a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov. Ide najmä o náklady vynaložené pri vymáhaní škody, ktorá vlastníkom vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou

vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, pri vymáhaní vzniknutých nedoplatkov súdnou cestou a v exekučnom konaní, pri podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome.

V.
SPÔSOB SPRÁVY SPOLOČNÝCH ČASTÍ ZARIADENÍ DOMU, PRÍSLUŠENSTVA A POZEMKU

1. Pri správe domu zabezpečuje správca prevádzku domu a bytov, opravy a údržby spoločných častí, spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva, vrátane balkónov a lodžií a bytov samotných, predovšetkým vlastnými kapacitami. Dodávateľským spôsobom sa služby a opravy zabezpečujú výlučne len v prípade, kedy správca nemá vlastné možnosti a prostriedky na činnosť.

2. Pri výbere dodávateľa služieb a tovarov je správca povinný dohodnúť čo najvýhodnejšie podmienky, aké bolo možné dohodnúť v prospech vlastníkov. Výber dodávateľa sa uskutočňuje až po predložení rozpočtu a vyhodnotení technických, nákladových a dodacích podmienok minimálne od troch dodávateľov/ okrem prípadu, kedy správca službu a opravu zabezpečuje vlastnými prostriedkami/, a to rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, s výnimkou prípadov, uvedených v článku VI, bod 4, písm. a/ - d/.

3. Opravy v prípade porúch ohrozujúcich majetok, prípadne životy ľudí je správca povinný vykonať bezodkladne.

VI.
ZÁSADY HOSPODÁRENIA S FONDOM PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV

1. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú:
   a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
   b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, priľahlého pozemku a plochy vonkajších stien za účelom reklamy,
   c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
   d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona,
   e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
   f) príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.

2. Z fondu prevádzky, údržby a opráv /ďalej len „fond"/ sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení

domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

3. Prostriedky fondu sa vedú na osobitnom účte oddelene od prostriedkov prijatých od vlastníkov na úhradu za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
4. Rozsah oprávnenia disponovať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv je pre správcu nasledovný:
   a) v prípade vzniku havárií v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je správca oprávnený tieto bezodkladne odstrániť a úhradu vykonaných prác realizuje bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov,
   b) správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
   c) pravidelne sa opakujúce odborné prehliadky a odborné skúšky, výrobu, montáž, rekonštrukciu, opravy a údržbu na zariadeniach (elektrické zariadenia a bleskozvody), ktoré sa vyžadujú podľa osobitných predpisov, je správca oprávnený vykonať v súlade so zákonom stanoveným harmonogramom pre jednotlivé zariadenia a v súlade s ročným plánom opráv, predovšetkým vlastnými kapacitami a na použitie prostriedkov z fondu sa nevyžaduje predchádzajúci súhlas vlastníkov,
   d) bežné drobné opravy a údržba, ktorých náklad na jeden úkon nepresahuje 200 Eur, je správca oprávnený vykonať bez schvaľovania výberu dodávateľa najmä svojimi vlastnými kapacitami a k použitiu finančných prostriedkov na ich úhradu z fondu sa nevyžaduje predchádzajúci súhlas vlastníkov,
   e) opravy, údržbu a rekonštrukcie presahujúce sumu uvedenú pod písm. d) schvaľujú vlastníci podľa príslušných ustanovení zákona číslo 182/ 1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov a príslušných ustanovení tejto zmluvy a zároveň títo rozhodujú o výbere dodávateľa prác na základe predložených ponúk správcom v súlade so znením bodu 2, článku V, tejto zmluvy.

5. Správca je oprávnený prechodne použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

6. Výšku mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu a bytov vypočíta správca po odsúhlasení vlastníkov bytov v súlade s touto zmluvou a zákonom. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sa musí zohľadniť miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome.

7. Skutočné náklady spojené s prevádzkou domu a bytov správca každému vlastníkovi vyúčtuje v súlade s touto zmluvou.

VII.
OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu na právne úkony v ich mene, v rozsahu zabezpečenia povinností podľa čl. III, bod. 7, písm. a/, b/, c/ tejto zmluvy. Na vybavenie a prevzatie úveru sa vyžaduje osobitné splnomocnenie dvojtretinovej väčšiny vlastníkov. Z týchto úkonov správcu sú zaviazaní priamo vlastníci bytov. Okrem uvedeného vlastníci bytov a nebytových priestorov berú na vedomie zákonné splnomocnenie pre správcu na činnosti, uvedené v článku III, bod 1 a bod 2, písm. c/, e/, h/, i/ tejto zmluvy.

2. Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov, týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov, týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností.

3. Vlastníci udeľujú plnomocenstvo správcovi na všetky právne úkony, súvisiace so vznikom a zánikom záložného práva v zmysle článku VII, bod 2 tejto zmluvy, a to počnúc podaním návrhu na vykonanie zápisu záznamom do katastra nehnuteľností, až po realizáciu záložného práva voči tým záložným dlžníkom bytového domu, uvedeného v čl. II. tejto zmluvy, ktorých dlh prevyšuje trojnásobok stanovenej mesačnej výšky preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu, preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a stanoveného mesačného paušálneho príspevku za výkon správy. Na základe tohto plnomocenstva je správca oprávnený začať konať na základe vlastného rozhodnutia pri splnení zákonných predpokladov k tomuto konaniu.

4. Vlastníci poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky tých spoločných zariadení domu, ktoré vyžadujú odbornú obsluhu. Vlastníci bytu sa súčasne zdržia vstupu do priestorov, v ktorých sa takéto zariadenia nachádzajú a manipulácie s týmito zariadeniami, bez účasti oprávneného zástupcu správcu.

5. Vlastníci splnomocňujú správcu na plnenie povinností, ktoré podľa platnej legislatívy upravujú platby miestnych poplatkov a daní, pokiaľ tieto povinnosti nie sú zákonom alebo vykonávacím predpisom uložené priamo vlastníkom.

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

7. Vlastníci v prípade prevodu vlastníctva bytu sú povinní požiadať správcu o jeho vyhlásenie, že vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv, ani iný záväzok voči správcovi a ostatným vlastníkom. O uskutočnenom prevode budú informovať správcu bez zbytočného odkladu (najskôr do 15 dní po zápise v katastri nehnuteľnosti). Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti znášajú prípadnú škodu vzniknutú správcovi v celom rozsahu.

8. Ak nedôjde k prevodu vlastníctva všetkých bytov a spoločných nebytových priestorov v dome, je pôvodný vlastník domu vlastníkom neprevedených bytov a nebytových priestorov, spoluvlastníkom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a má práva a povinnosti vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome.

9. Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. Správca je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 eur. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

10. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, správca spracúva osobné údaje vlastníkov bytov za účelom plnenia zmluvy o výkone správy bytových a nebytových priestorov, ako aj registráciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, prehlásení pri predaji bytu, nahlásenia počtu bývajúcich osôb, prípravy materiálov z dôvodu vymáhania pohľadávok, k dobrovoľnej dražbe, prípravy financovania obnovy a rekonštrukčných prác na obytnom dome (úvery, dotácie, stav. sporenia), prijímanie a riešenie sťažností dotknutých osôb, styku s vlastníkmi a so zástupcami, plnenia úloh správcu v zmysle osobitného zákona, vyhotovenia potvrdenia pri predaji bytu, vybavovania poistných udalostí, sledovania možnosti financovania obnovy a rekonštrukcie (úvery, dotácie a pod.), prevádzky, údržby, opravy a udržiavania spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, služieb spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle osobitného zákona.
Podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, dochádza k poskytovaniu osobných údajov na spracúvanie prípadne aj inými právnickými osobami ako dražobnými spoločnosťami, Okresným úradom-katastrálny odbor, v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, bydlisko, údaje o predmetnom byte. Správca je oprávnený použiť uvedené osobné údaje aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území Slovenskej republiky, prípadne súdy, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy alebo orgány miestnej samosprávy.
Osobné údaje môžu byť sprístupňované v zmysle osobitného zákona, kedy má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie právo nahliadnuť do dokladov, týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a zmluvným partnerom, spravujúcim softvérové aplikácie pre správu bytov, a to za účelom zabezpečenia výkonu správy v rozsahu stanovenom touto zmluvou.
Zástupcovia vlastníkov ako oprávnené osoby majú právo vykonávať spracovateľské operácie s osobnými údajmi, spracúvanými v informačných systémoch osobných údajov spoločnosti ENERBYT s.r.o., výlučne v súlade s právnym základom, od ktorého prevádzkovateľ odvodzuje oprávnenie spracúvať osobné údaje, a to len v rozsahu a spôsobom, ktorý je nevyhnutný na dosiahnutie ustanoveného alebo vymedzeného účelu spracúvania a je v súlade so zákonom č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, inými zákonmi,

všeobecne záväznými právnymi predpismi a internými riadiacimi aktmi prevádzkovateľa, v súvislosti s výkonom ich funkcie (ide najmä o osobné údaje, obsiahnuté v kalkuláciách cien a vo vyúčtovaniach),
Zmenu v osobných údajoch sú vlastníci povinní bezodkladne oznámiť správcovi.
Správca sa zaväzuje nakladať s osobnými údajmi vlastníkov v súlade s vyššie uvedeným zákonom.

11. Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky úkony súvisiace s prenájmom a bežnou prevádzkou spoločných a nebytových priestorov v dome v súlade s podmienkami, stanovenými príslušnými ustanoveniami zákona číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov a tejto zmluvy. Pri prenájme nebytových a spoločných priestorov v dome musí správca dbať na to, aby vlastníci neboli obmedzovaní a rušení činnosťou nájomcov nebytových a spoločných priestorov. Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.

12. Vlastníci súhlasia s tým, že všetky ich úhrady budú započítané na úhradu záväzkov, ktoré vznikli z predchádzajúceho obdobia.

13. Vlastníci udeľujú plnomocenstvo správcovi na všetky právne úkony súvisiace s predajom bytu podľa čl. IV. bod 17 tejto zmluvy, a to počnúc návrhom na súd až po realizáciu predaja bytu, s tým, že na základe tohto plnomocenstva je správca oprávnený začať konať po vzniku niektorej zo skutkových podstát, uvedených v článku IV, bod 17 tejto zmluvy, na základe vlastného rozhodnutia.

14. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy, ktorými sa ku dňu podpísania zmluvy jej účastníkmi určuje výška mesačnej zálohovej platby na zabezpečenie služieb spojených s užívaním konkrétneho bytu, vrátane poplatku za výkon správy a mesačný preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, v ktorom sa príslušný byt nachádza.

15. Na ostatné, v tejto zmluve neupravené práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov sa primerane použijú ustanovenia zákona číslo 182/ 1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

VIII.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva o výkone správy sa uzatvára s správcom písomne na neurčitý čas. Písomnú formu musí mať aj právny úkon, týkajúci sa jej zmeny a zániku. Zmluva o výkone správy, jej zmeny alebo jej zánik, sa schvaľujú nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena alebo jej zánik, sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu

doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Na doručovanie sa analogicky vzťahuje postup podľa článku III, bod 6 tejto zmluvy.

2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania správcom a nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

3. Dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy strácajú platnosť a účinnosť všetky dohody a zmluvy, uzavreté medzi správcom / označovaným aj ako „ nový správca " /, prípadne treťou osobou a nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, špecifikovanom v článku II, bod 1 tejto zmluvy, týkajúce sa výkonu správy predmetného bytového domu.

4. Výpoveď tejto zmluvy môžu podať vlastníci ako aj správca. Vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu túto zmluvu vypovedať len na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. 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. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu sa po uplynutí výpovednej lehoty riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie § 7a ods. 1 druhej vety zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov a predsedu spoločenstva určí správca.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom súhlasia, nepodpísali ju v tiesni, ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Štúrove dňa 20 JAN. 2016

ENERBYT s.r.o. Lipová 1 943 01 Štúrovo
IČO: 36753491 DIČ: 2022348625
tel: 036 756 5301 fax: 036 756 5302

. . . . . .

Enerbyt s.r.o.
so sídlom Lipová 1, 943 01 Štúrovo
v mene ktorého koná Ing. Juraj Szórád,
konateľ spoločnosti
(„ správca ")

Podpísaní za:

Bytové priestory :

byt č. 1 .....

byt č. 2 .....

byt č. 3 .....

byt č. 4 .....

byt č. 5 .....

byt č. 6 .....

Nebytové priestory :

priestor 2-1 .....

priestor 2-2 .....

priestor 2-3 .....

priestor 2-4 .....

priestor 2-5 .....

priestor 2-6 .....

Stredná odborná škola
Szakközépiskola
Dunajský rad 138
Kravany nad Dunajom
SPRÁVCA MAJETKU
NSK

Stredná odborná škola
Szakközépiskola
Dunajský rad 138
Kravany nad Dunajom
SPRÁVCA MAJETKU
NSK