ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY č. 55/01/2021/311/1

uzavretá podľa § 8a zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov **v platnom znení,**
medzi týmito zmluvnými stranami:

1. **Vlastník bytu č. 1 v dome súp. č. 311 , ul. Štefánikova č. 8 Svit a to:**

   Peter Kovalčik

   trvale bytom
   .....
   (Meno, priezvisko, dátum narodenia, trvalo bytom)
   a

2. **Správca domu**: BYTOVÝ PODNIK SVIT, s.r.o.
   Adresa: Štúrova 275/87, 059 21 Svit
   Štatutárny zástupca: Ing. Dana Meriačová, konateľka
   Ing. Igor Hus, MBA, konateľ
   IČO:
   DIČ:
   IČ DPH:
   Bankové spojenie: VÚB a. s.
   Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka č. 18971/P

ČLÁNOK I.

PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom zmluvy je zabezpečovanie prevádzky, údržby, opráv a udržiavania spoločných častí, spoločných zariadení , priľahlého pozemku a príslušenstva bytového domu č. or. 8 , č. súpisné 311 , ulica Štefánikova Svit (ďalej len „dom“), zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a ďalších služieb za podmienok dojednaných touto zmluvou.
2. Nebytovým priestorom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie. Nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.
3. Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie .
4. Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Týmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne, kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočikárne, spoločné televízne

antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

ČLÁNOK II.

PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

1. Pri správe majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „vlastníkov“) je správca domu (ďalej len „správca“) povinný najmä:
   a) hospodáriť s ním s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
   b) dbať na ochranu práv vlastníkov uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
   c) zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb, alebo činnosťou vlastníka v dome
   d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov,
   e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
   f) umožniť vlastníkovi 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,
   h) zabezpečovať prevádzku, opravy , údržbu spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu a pozemku prislúchajúceho k domu podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov,
   i) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu, stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhovať výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok
   j) zabezpečovať plnenie nasledujúcich služieb spojených s bývaním:
      - preventívnu údržbu domového fondu podľa platných noriem a odstraňovanie havárií,
      - revízie zdvíhacích, elektrických, technických zariadení podľa platných noriem, sledovanie odstraňovania závad po revíziách,
      - odčítavanie bytových meračov spotreby vody,
      - úlohy požiarnej ochrany,
      - vedenie evidencie dodávateľských faktúr alebo faktúr vlastnej údržby, kontrolu správnosti čo do množstva a kvality, úhradu za vykonané práce prevedie až po odsúhlasení zástupcom vlastníkov,
      - dezinsekciu bytov a spoločných častí a spoločných zariadení, podľa požiadavky odsúhlasenej rozhodnutím schôdze vlastníkov,
      - dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
      - dodávku vody a odvádzanie odpadových vôd,
      - osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
      - prevádzku výťahov,
      - poistenie bytového domu,
      - rozúčtovanie nákladov za teplo,
      - rozúčtovanie nákladov za teplú úžitkovú vodu,
      - rozúčtovanie nákladov za studenú úžitkovú vodu,
      - rozúčtovanie nákladov za elektrickú energiu v spoločných priestoroch,
      - rozúčtovanie ostatných nákladov.

2. Správca zabezpečí vedenie ekonomickej agendy v spojitosti s poskytovanými službami:
   α) vypočíta vlastníkom v dome výšku mesačných preddavkov na úhradu za služby pre jednotlivé byty, vychádzajúc so skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb. Každú zmenu výšky mesačných preddavkov oznámi správca písomne jednotlivým vlastníkom vydaním nového mesačného predpisu úhrad,
   β) v rámci vedenia ekonomickej agendy zabezpečuje správca ďalej tieto služby:
      - sledovanie a zapisovanie došlých platieb vlastníkov,
      - vyhotovenie upomienok neplatičom a sledovanie úhrad nedoplatkov,
      - vyhotovenie ročného vyúčtovania služieb a doručenie jednotlivým vlastníkom,
      - vyhotovenie súpisky rozdielov z vyúčtovania
      - oznamovanie zmien výšky záloh vlastníkom formou mesačného predpisu úhrad za služby spojené s užívaním bytu.
   c) Správca je povinný viesť samostatné účtovníctvo osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech, alebo v prospech tretích osôb.
3. Správca zabezpečí ďalšie služby, na poskytovaní ktorých sa zmluvné strany dohodnú.
4. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty v dome takto:
   a) <u>podľa plochy bytov, alebo</u>
   <u>pomerových meračov tepla – dodávku tepla,</u>
   V objekte, v ktorom sú inštalované PRVN sa konečnému spotrebiteľovi, ktorý odmietol inštaláciu pomerových rozdeľovačov tepla, alebo neumožnil vykonať ich odčítanie, prípadne neoprávnene do nich zasahoval, čím spôsobil ich nesprávnu funkciu alebo ich poškodil, určí spotrebná zložka ako súčin 1,5-násobok priemeru spotrebnej zložky na m2 vypočítaného z podlahovej plochy všetkých bytov (podľa ustanovenia § 7 odst. 4 vyhlášky 630/2005 Z.z.)
   b) <u>podľa nameraných hodnôt bytovými meračmi, upravených koeficientom medzi fakturovanou spotrebou hlavného merača a súčtom spotrieb podľa nameraných hodnôt v jednotlivých bytoch (ak sa nadpolovičnou väčšinou vlastníci nedohodnú inak):</u>
      - dodávku teplej úžitkovej vody (TÚV),
      - dodávku a odvádzanie studenej vody,

   Ak sa preukáže, že konečný spotrebiteľ ovplyvnil určené meradlo na meranie množstva TÚV alebo určené meradlo na meranie množstva TÚV nespĺňa podmienky určeného meradla, alebo konečný spotrebiteľ neumožnil vykonať odpočtárom jeho odčítanie, určí sa spotrebiteľovi náhradný indikovaný údaj vo výške trojnásobku priemernej hodnoty indikovaných údajov určených meradiel na meranie TÚV na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania (podľa ustanovenia § 9 odst. 7 vyhlášky č. 630/2005 Z.z.)

c) podľa počtu trvalo bývajúcich osôb v byte:
   - užívanie výťahu,
   - dodávku elektrickej energie do spoločných priestorov a zariadení,
   - spotreba studenej úžitkovej vody, ak nie sú namontované merače vody,

d) podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu za :
   - odvod dažďovej vody,
   - poistenie domu,

e) iné platby.

5. Celoročné vyúčtovanie sa vlastníkom doručí raz ročne do 31.5. nasledujúceho roka. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník povinný zaplatiť správcovi do 31.7. príslušného roku. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi preplatok zistený vyúčtovaním.
6. Správca je oprávnený za neuhradené záväzky po lehote splatnosti účtovať úrok z omeškania v zmysle Nariadenia Vlády Slovenskej republiky č. 586/2008 Z.z., § 3.
7. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov, vzniknuté pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia, alebo do výšky zostatku vo fonde prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník, len ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.
8. Správca je povinný najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka predložiť vlastníkom v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, 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 bude obsahovať:
   - prehľad tvorby, čerpania a zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv,
   - informáciu o celkovom zostatku finančných prostriedkov domu na účte k 31.12. predchádzajúceho roku,
   - informáciu o celkovej výške evidovaných nedoplatkov k 31.12. predchádzajúceho roku,
   - informáciu o výsledku vykonaných odborných prehliadok, revízií a skúšok v uplynulom roku,
   - iné informácie podľa rozhodnutia schôdze vlastníkov.

9. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, nemá až do je predloženia nárok na platby za správu.

ČLÁNOK III.

PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV

1. Rozsah práv a povinností vlastníkov je určený zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a touto zmluvou.
2. Vlastník je povinný mesačne vždy do 20. dňa bežného mesiaca poukazovať na účet správcu mesiac vopred:
   a) preddavky na úhrady služieb podľa článku II., ods. 4 písm. a) až e) tejto zmluvy,

b) na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv: preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa spoluvlastníckeho podielu a v sume podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov podloženého zápisnicou a prezenčnou listinou.
c) paušálny poplatok za výkon správy 6,95 EUR s DPH (u vlastníkov napojených na CZT), ktorý sa zvýši ročne o % inflácie za príslušný kalendárny rok, alebo pri zmene rozsahu vykonávaných činností. V tomto poplatku nie sú započítané poplatky za úkony, ktoré nie sú uvedené v tejto zmluve ako je napríklad vystavovanie rôznych potvrdení, kopírovacie práce, mimoriadne odpočty meračov a pod., ktoré budú uvedené a spoplatňované podľa cenníka správcu.

V prípade, že platby uvedené v bodoch a) – c) budú uhradené do posledného dňa bežného mesiaca, správca nebude za obdobie od 20.-teho dňa do posledného dňa tohto mesiaca uplatňovať voči vlastníkovi za toto obdobie úroky z omeškania.

3. V prípade omeškania s platbami podľa ods. 2 je vlastník ako dlžník povinný zaplatiť správcovi popri plnení aj úroky z omeškania. Výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. V prípade že sa správca dostane do omeškania s peňažným dlhom – vrátením preplatku môže sa aj vlastník domáhať úhrady úrokov z omeškania.
4. Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru inej osobe. Taktiež je povinný oznámiť aj ďalšie skutočnosti (narodenie dieťaťa, úmrtie a pod.), ktoré majú vplyv na určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, alebo nebytového priestoru, najneskôr do 30 dní odo dňa, kedy došlo k zmene . Predmetné oznámenia je potrebné realizovať písomne najmä z dôvodu objektivizácie počtu osôb žijúcich v predmetnom byte. V opačnom prípade vlastník zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. Vlastníci si zvolia zástupcu (dôverníka), ktorý spolupracuje so správcom domu. Prostredníctvom zástupcu, vlastníci vykonávajú a uplatňujú svoje právo účasti na správe domu. Vlastníci sa zúčastňujú na schôdzach vlastníkov, ktoré zvoláva zástupca vlastníkov (tzv. domový dôverník). O priebehu schôdze sa spíše zápisnica, ktorej kópiu doručí zástupca vlastníkov správcovi. Vlastníci sa zúčastňujú aj na schôdzach vlastníkov, ktoré zvoláva v súlade s čl. II bod 1 písm. g) správca, s tým, že správca je povinný doručiť oznámenie o konaní schôdze všetkým vlastníkom minimálne 5 dní pre dňom konania schôdze. Taktiež správca je povinný v takomto prípade vypracovať zápisnicu a to do 5 pracovných dní od konania schôdze.
6. Vlastníci rozhodujú o užívaní spoločných častí, príslušenstva a zariadení domu a pozemku prislúchajúcemu k domu, o výške tvorby a konkrétnom použití fondu prevádzky, údržby a opráv. Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov v dome, pričom za každý byt v dome má vlastník jeden hlas. Pri hlasovaní spoluvlastníkov bytu je platný hlas len v prípade ich zhodného prejavu vôle.
7. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmene formy výkonu správy ako aj o ďalších skutočnostiach uvedených v §14 odsek 3 zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom znení je potrebné hlasovanie na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
8. V prípade nepredvídaných havárií, ktoré neuhradí poisťovňa, vlastníci znášajú finančné dôsledky, ak na fonde prevádzky, údržby a opráv nebude dostatok prostriedkov na likvidáciu havárie a to do výšky spoluvlastníckeho podielu v bytovom dome.
9. Vlastníci nemôžu vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozovali alebo rušili ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo menili

vzhľad domu bez súhlasu ostatných vlastníkov. Je potrebný súhlas väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté.

10. Vlastník je povinný umožniť správcovi prístup do bytu, alebo nebytového priestoru v prípadoch opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, montáže, opravy meracej a regulačnej techniky, zisťovania spotreby vody, tepla a pod. Ak vlastník spôsobí škodu tým, že nesprístupní byt (nebytový priestor), znáša náklady na odstránenie vzniknutej škody.

ČLÁNOK IV.

SPRÁVA SPOLOČNÝCH ČASTÍ, SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ, PRÍSLUŠENSTVA DOMU A POZEMKU

1. Prevádzku domu, bytov a nebytových priestorov, opravy a údržbu spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zabezpečuje správca predovšetkým vlastnými kapacitami alebo, ak je to hospodárnejšie, dodávateľským spôsobom. Na výber dodávateľa sa vzťahuje ustanovenie § 8b odsek 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
2. Ak je v dome vytvorený nebytový priestor zo spoločných častí a spoločných zariadení domu a na jeho užívanie je uzavretá nájomná zmluva, vlastník bytu súhlasí, aby nájomný vzťah trval v zmysle uzavretej zmluvy. Na predĺžení takejto nájomnej zmluvy nebytového priestoru, uzavretej na dobu určitú, platnej v čase uzavretia zmluvy o výkone správy, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov.
3. Ak vlastníci nesúhlasia s predĺžením alebo pokračovaním nájomného vzťahu, schôdza vlastníkov bytov rozhodne, akým spôsobom bude nebytový priestor využitý, resp. nájomný vzťah ukončený. V prípade zmeny nájomcu nebytového priestoru je potrebné vždy vyžiadať súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov v bytovom dome.
4. Ak vlastník svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov 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, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

ČLÁNOK V.

OPRÁVNENIE A SPÔSOB HOSPODÁRENIA S FONDOM PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV

1. Správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov na úhrady za plnenia, pričom musí byť zachovaný účel použitia týchto prostriedkov.
2. Z fondu prevádzky, údržby a opráv 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. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodžií. Ide o opravy týkajúce sa spoločných častí domu, ktoré sú nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a to o opravy konštrukčných vád balkónov a lodžií, opravu fasády, teda ide o odstránenie nedostatkov , ktoré sú na vodorovných nosných a izolačných konštrukciách a zvislých nosných konštrukciách a nemôže ich žiadny vlastník opravovať na svoje náklady. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa nefinancuje rekonštrukcia, ktorá zahŕňa napr. výmenu dlažby, zasklenie balkóna, natretie zábradlia a pod.
4. Súhlas vlastníkov na použitie fondu prevádzky, údržby a opráv 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, ak nepresahujú v jednotlivom prípade sumu 165,97 EUR. Správca je v takomto prípade povinný informovať zástupcu vlastníkov (tzv. domového dôverníka) aspoň 7 dní pred vykonaním prehliadok alebo odstránením závad zistených podľa revíznych správ o výkone týchto činností s uvedením dňa, kedy bude prehliadka alebo oprava vykonaná ako aj s uvedením výšky nákladov, ktoré s tým budú spojené a vyúčtovanie na ťarchu fondu prevádzky, údržby a opráv správca vykoná po podpísaní príslušného dokladu (spravidla faktúry) zástupcom vlastníkom.
5. Ak je potrebné urýchlene obnoviť prevádzkyschopnosť domu alebo zabrániť vzniku škôd, je správca oprávnený v nevyhnutne potrebnom rozsahu čerpať finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv aj bez súhlasu vlastníkov, avšak po predchádzajúcom prerokovaní s vlastníkmi.
6. Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním plánu opráv a údržby z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv domu.
7. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia s užívaním bytu a nebytového priestoru v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa tieto prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
8. Fond slúži na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu a na zabezpečenie údržby a opráv spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu a pozemku. Prostriedky fondu sa nesmú použiť na iné účely.
9. Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa nevracajú vlastníkom, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.
10. Prostriedky fondu sa vedú na osobitnom účte, v analytickom členení jednotlivých domov. Správca ich nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv sú aj úroky poskytnuté bankou. Súčasťou správy podľa čl.II odsek 8 tejto zmluvy je aj vykázanie sumy pripísaných úrokov ako aj poplatkov za vedeniu účtu, tak v príjmovej ako aj vo výdavkovej časti fondu prevádzky, údržby a opráv ako samostatnej položky.
11. Správca je povinný oboznámiť vlastníkov so stavom fondu v prípade, ak o to požiadajú.

ČLÁNOK VI.

OSOBITNÉ A PRECHODNÉ USTANOVENIA

1. Vlastníci splnomocňujú správcu k ich zastupovaniu v právnych úkonoch pri zabezpečení povinností podľa článku II. tejto zmluvy, pri zabezpečovaní pohľadávok

vzniknutých neplnením si povinností vlastníkov podľa článku III. tejto zmluvy a k uzatváraniu zmlúv na prenájom spoločných častí, zariadení domu, ak s prenájmom súhlasí nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov v dome. Na prevzatie úveru sa vyžaduje osobitné splnomocnenie vlastníkov. Z týchto úkonov správcu sú zaviazaní priamo vlastníci.

2. Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca.
3. Vlastníci splnomocňujú správcu na výkon činností a právne úkony uvedené v tejto zmluve, ktoré bude správca uskutočňovať na zabezpečenie povinností podľa článku II. až V.
4. Vlastník sa zaväzuje, že v prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru bude o tejto skutočnosti bez zbytočného odkladu informovať správcu. Pri zmene vlastníka vykoná správca vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním bytu do 31.5. nasledujúceho roka za príslušný kalendárny rok, s tým, že pôvodnému vlastníkovi sa vyúčtujú náklady za služby spojené s užívaním bytu do dňa, kedy bol vlastníkom bytu a u nového vlastníka za obdobie od kedy sa stal vlastníkom bytu do 31.12. kalendárneho roka.

ČLÁNOK VII.

PODMIENKY ODPOJENIA OD CZT

1. Vlastník môže vypovedať odber tepla a TÚV, ak výpoveď písomne oznámi správcovi najmenej šesť mesiacov pred požadovaným skončením dodávky tepla a spĺňa niektorú z podmienok skončenia odberu podľa § 20 zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike. Lehota plynie od začiatku mesiaca nasledujúceho po oznámení vlastníka správcovi.
2. Vlastník môže skončiť odber tepla a TÚV dohodou so správcom, ak uhradí správcovi ekonomicky oprávnené náklady vyvolané odpojením vlastníka od sústavy tepelných zariadení správcu podľa § 20, ods. 3 zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike v znení vyhlášky URSO č. 505/2006 Z.z..
3. Dohodu o skončení odberu tepla a TÚV podľa bodu 2 zmluvné strany uzavrú najneskôr do konca prvého mesiaca lehoty plynúcej podľa ods. 1.

ČLÁNOK VIII.

SKONČENIE VÝKONU SPRÁVY

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, pričom ju možno vypovedať ktoroukoľvek zo zmluvných strán so šesťmesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať, ak s výpoveďou prejaví súhlas dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov.
3. Výkon správy môže byť skončený aj dohodou, ak sa na tom vlastníci so správcom dohodnú.
4. Ak správca skončí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu, vrátane vyúčtovanie

použitia a zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je podľa zákona správca povinný previesť zostatok finančných prostriedkov na účte domu v banke na účet nového správcu alebo spoločenstva.

ČLÁNOK IX.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvy o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
2. Schválená zmluva, jej zmena, alebo jej zánik je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov a správcom.
3. Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch originálnych vyhotoveniach, z ktorých jedno obdrží vlastník a jedno správca.
6. V prípade prevodu vlastníckeho práva zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po povolení vkladu zápisu vlastníctva bytu do katastra nehnuteľností. Účinná od 01.06.2021.
7. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve musia mať písomnú formu.
8. Dňom podpisu tejto zmluvy stráca platnosť zmluva:
   č. 51/01/2021/311/1 zo dňa 28.02.2021.

Vo Svite 31.05.2021

_____v.r._____
Peter Kovalčik

_____v.r._____
Ing. Dana Meriačová
konateľka
BYTOVÝ PODNIK SVIT, s.r.o.

_____v.r._____
Ing. Igor Hus, MBA
konateľ
BYTOVÝ PODNIK SVIT, s.r.o.