

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzavretá podľa ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov / ďalej len zákon /

medzi :

1. Správca: **Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany**
so sídlom na **ul. Gen. Viesta č. 7, 911 50 Trenčín**
zastúpená riaditeľom p. Ing. Štefanom F l e i s c h e r o m
IČO: 34 000 666
Právna forma: príspevková organizácia zriadená MO SR na základe zriaďovacej listiny č. 30077/85 z 30.6.1993 ako príspevková organizácia
(ďalej len „správca“)

2. Objednávateľ : **Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu**
súpisné číslo na ul.
V.....

Bankové spojenie :

(ďalej len "vlastníci", „dom“)

Preambula

Vlastníci na schôdze konanej dňa v nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome uznesením č.rozhodli o správe a spôsobe jej výkonu.

Vlastníci ďalej citovaným uznesením schválili text tejto zmluve a rozhodli o udelení plnomocenstva svojmu zástupcovi p., r.č. na jej podpísanie v ich mene.

Na základe tohto rozhodnutia (uznesenie č.....) uzatvárajú zmluvné strany túto Zmluvu o výkone správy.

Zoznam vlastníkov a rozhodnutie (uznesenie č.....) tvorí prílohu tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

Článok I.

Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je komplexné zabezpečenie výkonu správy domu, ktorou je obstarávanie tovarov a služieb, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome :

- prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva bytového domu,
- služby a plnenia spojené s užívaním bytov v bytovom dome,
- vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv, nedoplatkov na úhradách za plnenia a iných nedoplatkov,
- iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome,
- ďalšie dojednané činnosti za podmienok dohodnutých v tejto zmluve ako aj na základe splnomocňovacích ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Článok II. Vymedzenie pojmov

Pre účely tejto zmluvy :

- a) **bytom** sa v zmysle osobitného predpisu rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré rozhodnutím stavebného úradu sú trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky,
- b) **bytovým domom** sa v zmysle osobitného predpisu rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty, a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených zákonom č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- c) **nebytovým priestorom** sa podľa osobitného predpisu 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,
- d) **spoločnými časťami domu** sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy a chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie a strechy garáží, ak sú súčasťou domu a sú využívané ako terasy
- e) **spoločnými zariadeniami domu** sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sa nachádzajú mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, pracovne, kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočikárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky
- i) **spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu**, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len príslušenstvo) sa podľa osobitného predpisu rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len príľahlý pozemok), neoplotené príjazdové cesty a chodníky
- g) **podlahovou plochou bytu** sa rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy balkónov a lodží,
- h) **vlastníkom** sa rozumie vlastník alebo spoluvlastník bytu a nebytového priestoru v dome, vrátane vlastníka garáže alebo garážového státia, ak sú tieto súčasťou bytového domu, ktorý je zároveň so všetkými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome podielovým spoluvlastníkom spoločných častí domu a spoločných zariadení domu
- i) **zástupcom vlastníkov** je fyzická osoba, ktorá je vlastníkom bytu a nebytového priestoru v bytovom dome, ktorého zvolila schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Článok III. Splnomocnenie

1. Správca je v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu, správu domu vykonáva samostatne v mene vlastníkov bytov v dome, je oprávnený zastupovať vlastníkov bytov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu a nebytových priestorov v dome, vymáhať vzniknuté nedoplatky aj súdnou cestou a v exekučnom konaní, podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu dome v zmysle čl. IV. bod 9 tejto zmluvy a uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy o nájme spoločných nebytových priestorov a spoločných zariadení v dome.
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu sprístupniť na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v nevyhnutnom rozsahu ich osobné údaje pre činnosť, ktorá vyplýva z jeho výkonu správy v rámci povinností zakotvených v zmluve o výkone správy a zákonoch. Pod sprístupnením osobných údajov v nevyhnutnom rozsahu sa rozumie osobný údaj pozostávajúci z mena, priezviska, dáta narodenia a trvalého bydliska vlastníka.

Článok IV. Práva a povinnosti správcu

1. Pri plnení predmetu zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vyhlášky, technické normy a ustanovenia tejto zmluvy. Práva a povinnosti správcu súvisiace s výkonom správy domu sú určené zákonom.
2. Správca je pri výkone správy a zabezpečovaní prevádzky, údržby, opráv a správe majetku vlastníkov bytov v dome povinný ;
 - 2.1. Vykonávať prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku prislúchajúceho k domu podľa požiadaviek nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov a v súlade s právnymi predpismi, hospodáriť s majetkom a finančnými prostriedkami vlastníkov bytov s odbornou starostlivosťou a uprednostňovať záujmy vlastníkov bytov a nebytových priestorov pred svojimi záujmami.
 - 2.2. Zabezpečiť dodávku tovarov a služieb pre bytový dom:
 - dodávku tepla na ústredné kúrenie,
 - dodávku teplej úžitkovej vody,
 - dodávku pitnej vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových vôd,
 - odvádzanie zrážkových vôd,
 - dodávku energií do spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - prevádzku výťahov / netýka sa domov, kde nie sú výťahy /
 - deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - požiarnu ochranu,
 - poistenie domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu v rozsahu týchto poisťovacích rizík: pre prípad poškodenia, zničenia vecí živelnou udalosťou alebo v inom rozsahu podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome,
 - revízie a odborné prehliadky vyhradených technických zariadení domu, predovšetkým vodomerov na studenú vodu, vodomerov na teplú vodu, plynových zariadení, elektrických výťahov, bleskozvodov, komínov a pod. v časových lehotách stanovených zákonom alebo všeobecne záväzným právnym predpisom,

- dodávku plynu pre domy, ktoré majú vlastnú kotolňu
 - vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia a iných nedoplatkov,
- 2.3. Zabezpečiť priebežnú kontrolu, priebežné revízie, údržbu a opravy vyhradených technických zariadení (elektro, bleskozvody, zdvíhacie zariadenia, plynové rozvody) a následné odstránenie závad zistených pri revíziách.
 3. Zabezpečiť na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov uzatvorenie zmlúv na vykonanie upratovania, drobnej údržby a pod.
 4. Správca je povinný zabezpečiť vedenie bytovo-právnej agendy, technicko-prevádzkovej a finančno-ekonomickej agendy spojenej s vedením činností uvedených v článku IV. bod 2 tejto zmluvy, a to:
 - 4.1. v oblasti bytovo-právnej agendy vedie: zmluvy o výkone správy, zmluvy o nájme spoločných nebytových priestorov a spoločných zariadení domu, vedie a aktualizuje evidenciu vlastníkov bytov v dome, evidenciu vymáhania pohľadávok, dokumentáciu súdnych sporov, exekučných a dražobných konaní..
 - 4.2. v oblasti technicko-prevádzkovej agendy vedie: projektovú dokumentáciu stavieb, pasporty domu, technickú a projektovú dokumentáciu vyhradených technických zariadení a harmonogramy ich revízií.
 - 4.3. v oblasti finančno-ekonomickej agendy sa stará o zverené finančné prostriedky na bankovom účte domu a vypočítava vlastníkom bytov a nebytových priestorov výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia. Pri stanovení výšky preddavkov vychádza vždy z predpokladaných nákladov na budúci rok a berie do úvahy náklady z predchádzajúceho roka. Vedie priebežnú evidenciu platieb za plnenia, evidenciu upomienok pre neplatičov a prehľad ich usporiadania, vykonáva ročné vyúčtovanie plnení za služby do 31.5. nasledujúceho roka.
 5. Správca je oprávnený meniť výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutia cenových orgánov alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb a v termíne od 1.7.bežného roka podľa vyúčtovaných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok..
 6. **Správca vedie samostatné analytické účty domu. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv vedie na bankovom účte domu.** . Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu.
 7. Správca je povinný umožniť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv na ich požiadanie v lehote najneskôr 14 dní od podania žiadosti.
 8. Správca nad rozsah týchto dohodnutých služieb zabezpečí ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, a to za odplatu.
 9. Správca zastupuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu a nebytových priestorov v dome, pred orgánmi Štátnej správy, súdmi a v exekučnej činnosti.
 10. **Správca je povinný do 31. 5. príslušného roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa domu a ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu, stav spoločných častí domu a spoločných zariadení a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na nasledujúci kalendárny rok. Správu správca doručuje zástupcovi vlastníkov.**

11. Správca je v zmysle § 8b ods. 1 zákona Č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov povinný vykonávať správu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov v dome a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.
12. Správca je v zmysle § 8b ods. 2 písm. i) zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 citovaného zákona, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
13. Správca je podľa § 8b ods. 2 písm. j) zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov povinný podať návrh na exekučné konanie pri vymáhaní pohľadávok.
14. Akákoľvek zmena, zrušenie alebo splnutie správcu s iným subjektom nemôže byť na ujmu vlastníkov. Správca je povinný o tejto skutočnosti bez zbytočného odkladu informovať vlastníkov.

Článok V.
Spôsob rozúčtovania nákladov
za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytov
a spoločných priestorov v dome

1. Skutočné náklady za poskytované plnenia spojené s užívaním bytov rozúčtuje správca na jednotlivé byty v dome nasledovne:
 - a) dodávku tepla podľa osobitného predpisu,
 - b) dodávku teplej úžitkovej vody podľa osobitného predpisu
 - c) dodávku studenej vody /vodné a stočné/ v pomere nameraných hodnôt bytových vodomerov voči fakturovanej spotrebe.
 - d) odvod dažďovej vody, poistenie domu podľa spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu
 - e) prevádzku výťahu (spotreba elektriny), osvetlenie spoločných priestorov, spotrebu studenej vody v domoch bez bytových vodomerov, odvoz smetí podľa počtu osôb bývajúcich v byte alebo užívajúcich nebytový priestor
 - f) poplatok za správu bytového domu rovnakým dielom za každý byt a nebytový priestor
 - g) správca je oprávnený zúčtovať pri vyúčtovaní nákladov za poskytované plnenia (správu) všetky evidované pohľadávky vzniknuté na byte a nebytovom priestore /napr.: úroky z omeškania, neuhradené odberateľské faktúry, nedoplatky na fonde prevádzky, údržby a opráv a iné.
2. Vyúčtovanie nákladov za poskytované plnenia spojené s užívaním bytov zabezpečí správca pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome najneskôr do 31. 5. nasledujúceho roka. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastníkom bytu a nebytových priestorov povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote správca vráti vlastníčkovi preplatok zistený vyúčtovaním. Zistený preplatok je správca oprávnený použiť na úhradu nedoplatku z minulých období a prípadný zostatok je povinný vyplatiť vlastníčkovi. Vyúčtovanie správca doručuje vlastníčkovi bytov a nebytových priestorov prostredníctvom zástupcu vlastníkov proti podpisu vlastníka, prípadne doporučené na poslednú známu adresu vlastníka. Vyúčtovanie je doručené prevzatím zásielky, uplynutím lehoty na uloženie zásielky na pošte, ak si ju vlastník v úložnej lehote nevyzdvihne.
3. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením povinnosti podľa bodu 2 tohto článku je povinná zaplatiť úrok z omeškania určený nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. § 3 a činí dvojnásobok diskontnej sadzby určenej NBS platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
4. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome znášajú náklady do fondu prevádzky,

údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ak sa dvoj tretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.

5. Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za škody vzniknuté v dôsledku neplnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto zmluvy o výkone správy. Správca nezodpovedá za škody, ktoré vznikli nezabezpečením plnenia predmetu zmluvy z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov na účte domu.

Článok VI.

Práva a povinnosti vlastníkov bytov v dome

1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sú určené zák. č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a touto zmluvou.
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy poukazovať na bankový účet domu mesačne vopred preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv najneskôr do 5-teho dňa príslušného mesiaca v kalendárnom roku. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov v dome tak, aby boli pokryté predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní mesačne vopred, najneskôr do posledného dňa príslušného mesiaca v roku, uhrádzať úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a poplatok za výkon správy. V prípade, že vlastník nezaplatil predpísanú mesačnú platbu za viac mesiacov a vykoná len čiastočnú úhradu svojho nedoplatku, bude platba správcom zúčtovaná na vyrovnanie najstarších pohľadávok.
3. Vlastník bytu a nebytových priestorov je povinný na svoje náklady udržiavať svoj byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať opravy a údržbu.
4. Vlastník bytu a nebytových priestorov je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a zmenách, pri prenájme bytu a pri inom nakladaní s bytom v dome nerušil, neohrozoval ani inak neobmedzoval ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vo výkone ich vlastníckych a spoluvlastníckych práv a dodržiavať domový poriadok v bytovom dome.
5. Vlastník bytu a nebytových priestorov je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch v dome alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve domu spôsobil on sám alebo osoby užívajúce byt v jeho vlastníctve.
6. Vlastník bytu a nebytových priestorov je povinný umožniť na nevyhnutne potrebný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zástupcovi správcu a osobe poverenej vykonávať údržbu, za účelom obhliadky alebo opravy. Sprístupnenie bytu je povinný vlastník umožniť, ak sa jedná o opravu na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu prístupnú len z jeho bytu alebo ak sa jedná o montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt. V prípade neumožnenia prístupu do bytu je vlastník bytu povinný znášať všetky škody a dodatočné náklady, ktoré v súvislosti s nesprístupnením bytu vznikli.
7. Vlastník bytu a nebytových priestorov je povinný sprístupniť byt správcovi alebo osobe ním poverenej vykonať odpočty nameraných hodnôt pomerových rozdeľovačov tepla a pomerových meračov teplej a studenej vody v byte najmenej raz ročne k 31.12. bežného roka a svojim podpisom odsúhlasiť odpočítané hodnoty. V prípade nesplnenia povinností správca bude postupovať podľa príslušných právnych predpisov.
8. Vlastník bytu a nebytových priestorov v dome je povinný dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných priestoroch v dome,

ktoré by bránili požiarnemu zásahu, dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom vo vyznačených priestoroch, uskladňovania horľavých či výbušných látok v spoločných priestoroch a príslušenstve bytu, nepoškodzovať a nezasahovať do protipožiarnych a bezpečnostných zariadení domu a elektrických, vodovodných, plynových a tepelných rozvodov v dome.

9. Vlastník bytu a nebytových priestorov má povinnosť nahlásiť správcovi zmenu vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru a pred prevodom vlastníctva si vyžiadať od správcu vyhlásenie o tom, že nemá žiadne nedoplatky na úhradách do fondu prevádzky, údržby a opráv a za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru.
10. Vlastník bytu a nebytových priestorov, ktorý byt prenajíma tretím osobám, je povinný pre potreby rozúčtovania nákladov nahlásiť správcovi počet osôb, ktoré ním prenájatý byt a nebytový priestor užívajú a zabezpečiť, aby nájomcovia dodržiavali podmienky tejto zmluvy a domový poriadok.
11. Vlastník bytu a nebytových priestorov v dome je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi závady na meracích zariadeniach v byte a nebytovom priestore (teplá úžitková voda, studená voda). V prípade nesplnenia tejto povinnosti zodpovedá za škodu, ktorá by týmto vznikla správcovi alebo ostatným vlastníkom.
12. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytovému priestoru v dome prechádzajú práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy na nového vlastníka bytu a nebytovému priestoru. Ak vlastník nadobudne byt a nebytový priestor v dome na základe zmluvy o nadstavbe alebo vstavbe, je povinný pristúpiť k tejto zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytovému priestoru odstupuje doterajší vlastník od zmluvy o výkone správy, záväzky vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu a nebytovému priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, nebytového priestoru a pozemku urobené pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytovému priestoru v dome.
13. Vlastník bytu a nebytových priestorov nemôže vykonávať úpravy bytu, ktorými by ohrozoval, alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny vlastníkov bytov a nebytovému priestoru v dome (napr. farba a tvar okien, a pod.).
14. Ak vlastník bytu a nebytových priestorov zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov a nebytovému priestoru v dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon ich vlastníckeho práva tým, že:
 - hrubo poškodzuje byt a nebytový priestor,
 - poškodzuje spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo domu, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov,
 - ohrozuje bezpečnosť vlastníkov,
 - porušuje dobré mravy v dome,
 - neplní rozhodnutia uložené súdom, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome nariadiť predaj jeho bytu a nebytového priestoru v dome.

Článok VII Spôsob správy domu

1. Vlastník bytu a nebytových priestorov má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním na schôdze vlastníkov rozhodovať o správe spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva, spoločných nebytových priestorov a pozemku. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytových priestorov v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo zástupca vlastníkov na základe jeho poverenia správcom najmenej raz za rok alebo ak to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome. Doručenie oznámenia sa vykoná vhoďením do poštovej schránky vlastníka bytu, vyvesením na informačnej tabuli a u tých vlastníkov, ktorí v byte nebývajú, zaslaním poštou na ich posledne známu adresu, prípadne inak podľa konkrétnej zvyklosti.
2. Okrem správcu môže zvolať schôdza vlastníkov štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nezvolal schôdza vlastníkov správca do 15 dní od doručenia žiadosti o zvolanie schôdze. Oznámenie o zhromaždení vlastníkov spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania zhromaždenia, spôsobom uvedeným v bode 1 tohto článku zmluvy. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom sa doručuje aj správcovi, ak má schôdza rozhodovať o úlohách pre správcu..
3. Pri hlasovaní na schôdze vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, okrem prípadov uvedených v bode 3 Článku VII tejto zmluvy. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí zhromaždenia právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou hlasov zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov, to neplatí, ak ide o hlasovanie podľa bodu 3 článku VII tejto zmluvy a o schválenie podania návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby, rozhodovanie o výbere dodávateľa, rozhodovanie o zmene spôsobu úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv inak ako podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu (je potrebná dvojtretinová väčšina). Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní odo dňa konania zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým, ktorým je vyvesenie na informačnej tabuli vo vchodoch bytového domu alebo vhoďenie oznamu do poštových schránok.
4. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o:
 - úvere a zabezpečení úveru,
 - výstavbe alebo nadstavbe bytov v dome,
 - zmene formy výkonu správy a o zmluve o spoločenstve,
 - zmene spôsobu úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv inak ako podľa spoluvlastníckeho podielu, rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdze vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome. Toto hlasovanie nemôže byť písomné.
5. V prípade, že nepôjde o písomné hlasovanie, schôdzu vedie predsedajúci, ktorým je správca, resp. jeho písomne poverený zástupca alebo zástupca vlastníkov. Overovateľa hlasovania a zapisovateľa si z prítomných účastníkov volia prítomní vlastníci.
6. Schôdza rozhoduje verejným hlasovaním, a to zdvihnutím ruky. Výsledkom hlasovania je uznesenie, ktoré sa čísluje postupným radom a označuje príslušným kalendárnym rokom. .
7. Prehlasovaný vlastník bytu a nebytových priestorov má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu

- a nebytových priestorov 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 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytových priestorov súd.
8. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytových priestorov v dome a spoluvlastníci bytu alebo nebytového priestoru dome (spoločne) jeden hlas. Jeden hlas za byt alebo nebytový priestor v spoluvlastníctve je platný, ak rovnako hlasujú všetci spoluvlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome.
 9. Prehlasovaný vlastník bytu a nebytových priestorov má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu a nebytových priestorov 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 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytových priestorov súd.
 10. Vlastník alebo spoluvlastník bytu a nebytových priestorov môže písomne, úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, alebo spoluvlastníka, aby ho na schôdze vlastníkov zastupoval. Súčasťou takéhoto splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku zhromaždenia zástupcovi vlastníkov
 11. O každom rokovaní schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyhotoví písomná zápisnica, ktorá obsahuje, miesto a čas konania schôdze, program zhromaždenia, predmet rozhodovania vlastníkov a výsledok hlasovania, ktorú podpisuje predsedajúci schôdze vlastníkov, zapisovateľ a overovateľ. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina, originál splnomocnenia splnomocnenca s úradne overeným podpisom vlastníka bytu a nebytových priestorov (splnomocniteľa), prípadne iné materiály, ktoré boli predmetom rokovania. Výsledok hlasovania na schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým. Zápisnica sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, jedno uschováva správca vo svojej agende a druhé zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
 12. Ak nejde o rozhodovanie podľa bodu 3 tohto článku tejto zmluvy, môže zástupca vlastníkov alebo správca navrhnúť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať a o termíne hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým, ktorým je vyvesenie oznamu v informačnej tabuli vo vchodoch domu, prípadne inak ako je to zvykom v dome. Po vykonaní hlasovania písomnou formou zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov a zástupcu správcu zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým, t.j. vyvesením v informačnej tabuli vo vchodoch domu. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdze vlastníkov podľa bodu 2 tohto článku tejto zmluvy. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci nemôže byť opakované. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledkov hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu a nebytových priestorov v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.
 13. Styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov a podľa potreby iné orgány, sú zvolené na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov. Ak zástupca nebol zvolený

uskutoční sa druhé kolo, ktorého sa môže zúčastniť aj navrhovaný vlastník bytu a nebytových priestorov a v tomto kole ku zvoleniu postačí nadpolovičná väčšina prítomných. 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.

14. Zmenu v osobe zástupcu vlastníkov je povinný správcovi bezodkladne preukázateľne oznámiť pôvodný alebo nový zástupca, inak správca nezodpovedá za nesplnenie povinností z tejto zmluvy mu vyplývajúce plnených v spolupráci so zástupcom .
15. Za výkon činnosti zástupcu vlastníkov môžu vlastníci nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome rozhodnúť o tom, že za túto činnosť zástupcovi prináleží z fondu prevádzky, údržby a opráv odmena, pričom musia rozhodnúť o jej výške a splatnosti.

Článok VIII. Cena výkonu správy

1. Odmena správcu / poplatok za správu / je stanovená dohodou zmluvných strán v sume +DPH mesačne za každý byt alebo nebytový priestor v dome. Táto suma je splatná mesačne vopred k 5-temu dňu príslušného kalendárneho mesiaca a platí sa spoločne s preddavkami do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhradami za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru . Výšku odmeny za výkon správy môže správca zvýšiť o infláciu zistenú a vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, o čom je povinný informovať vlastníkov.
2. Správca je oprávnený v 6-ty deň príslušného kalendárneho mesiaca previesť z bankového účtu zriadeného pre bytový dom odmenu za výkon správy za spravované byty alebo nebytový priestor v dome na svoj účet.
3. Správcovi patria aj uhradené náklady spojené s realizáciou činností vyplývajúcich zo zmluvy o výkone správy. Jedná sa napríklad o náklady vynaložené pri vymáhaní škody, poštové poplatky za upomienky, náklady vynaložené pri vymáhaní nedoplatkov súdnou cestou a exekučným konaním, pri podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby a iné.
4. Zmena výšky odmeny za výkon správy je možná len dohodou zmluvných strán - dodatkom k tejto zmluve.

Článok IX. Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv /FPÚO/

1. Na opravy, údržbu, modernizáciu a rekonštrukciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu v dome, príslušenstva, spoločných nebytových priestorov a príľahlého pozemku sú vlastníci bytov a nebytového priestoru v dome povinní prispievať mesačnými platbami, podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak sa dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome nedohodli inak. Vlastníci môžu prispievať aj jednorazovými vkladmi, ak sa na tom uznesie schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Výšku mesačných úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na

zhromaždení vlastníkov na nasledujúci rok tak, aby táto pokrývala predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva spoločných nebytových priestorov a príslušenstva pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

2. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, spoločných nebytových priestorov a príslušenstva pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodžií. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sa vedú účtovne oddelene od prostriedkov určených na plnenia spojené s užívaním bytov a nebytového priestoru .
3. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytového priestoru v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí tohto nedostatku sa tieto vrátia späť do fondu prevádzky, údržby a opráv.
4. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru nemá doterajší vlastníak právo na vrátenie zostatku z tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv.
5. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome znášajú náklady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti ich spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ak sa vlastníci dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak..
6. V prípade nepredvídaných havárií znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome finančné dôsledky, a to v prípade, ak vo fonde prevádzky, údržby a opráv nebude dostatok finančných prostriedkov na ich likvidáciu.
7. Príjem za prenájom spoločných častí a spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov domu v dome je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.
8. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov , ktoré vznikli pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.
9. Zodpovednosť za úhrady záväzkov voči dodávateľom služieb, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastníak bytu a nebytových priestorov len vtedy, ak tieto nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami do fondu prevádzky, údržby a opráv.
10. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môže správca použiť bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov iba so súhlasom zástupcu vlastníkov na financovanie bežnej prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoločných nebytových priestorov domu alebo pozemku, ak ich náklad nepresiahne sumu 10.000.- Sk a tiež na úhradu nákladov spojených s odstránením havarijného stavu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve, spoločných nebytových priestorov alebo pozemku a na úhradu nákladov na revízie a pravidelné prehliadky vyhradených technických zariadení v dome, ktoré je povinný vykonávať podľa zákona alebo všeobecne záväzného právneho predpisu.
10. Správca je oprávnený zabezpečiť i bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov opravu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a vykonať opatrenia proti bezprostredne hroziacemu nebezpečenstvu na živote a zdraví osôb alebo na majetku. O takomto opatrení v lehote 3 pracovných dní informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

11. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môže správca použiť na odstránenie poistnej udalosti na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve domu, ktoré sú hradené z fondu. Prípadné plnenie poisťovne vyplývajúce z poistnej udalosti príjme správca a toto je povinný zúčtovať do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Prípadné regresné nároky poisťovne a dojednanú spoluúčasť podľa poistnej zmluvy uhradí správca z FPÚO.

Článok X.

Obsah a rozsah správy o činnosti správcu

Správa o činnosti obsahuje: výsledky hospodárenia domu za predchádzajúci rok a to v rozsahu vyúčtovania jednotlivých služieb za predchádzajúci rok, nevyúčtované mesačné poplatky za správu domu, tvorba a čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv.

Článok XI.

Osobitné ustanovenia

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu na právne úkony v ich mene pri zabezpečení vymáhania pohľadávok vzniknutých neplnením si povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa tejto zmluvy a zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a k uzatváraniu zmlúv na prenájom spoločných zariadení a spoločných nebytových priestorov domu, ak s prenájomom súhlasí nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prevzatie úveru sa vyžaduje osobitné splnomocnenie vlastníkov pri súhlase dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
2. Správca nezodpovedá za škody vzniknuté v dôsledku toho, že vlastníci bytov a nebytových priestorov neakceptujú jeho upozornenia a odporúčania vyplývajúce z platných právnych predpisov, najmä ak neposkytnú súhlas k realizácii opráv, údržby a obnovy spoločných častí, spoločných zariadení domu a spoločných nebytových priestorov a napriek upozorneniu správcu trvajú na svojom rozhodnutí majúcom za následok vznik škody. Správca v takomto prípade vzniknutú situáciu oznámi príslušnému štátnemu orgánu.
3. Pri prevode bytu a nebytového priestoru na nového vlastníka je súčasťou zmluvy aj vyhlásenie správcu o tom, že pôvodný vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na úhradách do fondu prevádzky, údržby a opráv.
4. Vlastník bytu a nebytových priestorov ako dotknutá osoba a účastník tejto zmluvy v zmysle zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v zmysle neskorších predpisov, svojím podpisom potvrdzuje pravdivosť jeho osobných údajov, dáva súhlas k ich spracúvaniu v informačných systémoch správcu pre potreby výkonu správy a na ich poskytnutie príslušnej poisťovni, sprostredkovateľovi poistenia a peňažnému ústavu pri otvorení bankového účtu domu alebo v prípade poskytnutia úveru na obnovu a rekonštrukciu spoločných častí domu, spoločných zariadení a spoločných nebytových priestorov domu, prípadne sprostredkovateľovi vykonávajúcemu rozúčtovanie dodávky tepla a teplej úžitkovej vody v rozsahu potrebnom pre rozúčtovanie.

Článok XII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Podľa ustanovenia § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov zmluva o výkone správy, jej zmeny, alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome. Schválená zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik je záväzná pre všetkých vlastníkov v dome, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytových priestorov v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis, ktorým je § 46 Občianskeho súdneho poriadku v znení neskorších predpisov.
3. Výpoveď tejto zmluvy môžu podať vlastníci 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. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov zriaďujú na správu domu spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, je potrebný súhlas dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov v dome. Toto hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov nemôže byť písomné. Výpovedná lehota je tri mesiace, prípadne iná písomne dohodnutá. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Ak správca končí svoju činnosť podľa tejto zmluvy, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr však v deň skončenia činnosti odovzdať novému správcovi alebo spoločenstvu vlastníkov všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu, vrátane vyúčtovania prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv (FPÚO), zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov FPÚO na bankový účet domu u nového správcu alebo spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov .
4. 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 vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo založené spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, správca je oprávnený previesť výkon správy na iného správcu. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu sa po uplynutí výpovednej lehoty riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy (§ 8 a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.Z. v znení neskorších predpisov).
5. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody oboch zmluvných strán, a to formou písomných dodatkov, ktoré zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov musí schváliť nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s ustanovením § 14 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.
6. Právne vzťahy, ktoré nie sú osobitne touto zmluvou upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy budú najskôr riešiť cestou mediácie podľa zák.č.420/2004 Z.z.. o mediácií.
8. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch s podpismi účastníkov zmluvy, a to 1 pre správcu a 1 pre zástupcu vlastníkov. Každému vlastníkovi bude doručený jeden výtlačok tejto zmluvy a jej prípadných dodatkov.

9. Zmluva nadobúda platnosť a je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná správcom a nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Dňom nadobudnutia platnosti je neskorší deň jej podpísania zmluvnými stranami.

Zmluva nadobúda účinnosť od

10. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o výkone správy je :

10.1 zoznam vlastníkov,

10.2 rozhodnutie vlastníkov o správe a spôsobe jej výkonu a splnomocnení zástupcu vlastníkov na podpísanie tejto zmluvy

10.3 rozhodnutie o zvolení zástupcu vlastníkov

10.4 každý predpis zálohových platieb a jeho zmena

V dňa

Za správcu :

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome č.:, na ulici:

v