

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzatvorená podľa [Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov](#) v znení neskorších predpisov (ďalej iba **ZÁKONA**) medzi týmito zmluvnými stranami:

Správca : KB - byty Čadca s.r.o.

sídlo: Palárikova 81/22, 022 01 Čadca

mail: kbbyty@kbbyty.sk

IČO : 46 722 459

DJČ : 2023545535

IČ DPH : nie je platcom DPH

zastúpená : Ing. Karol Bitto, Ing. Róbert Rajčan

Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro , vložka 56897/L

Bankové spojenie: SLSP Čadca, , IBAN SK11 0900 0000 0050 3046 8790 BIC GIBASKBX

Správca prehlasuje, že osvedčením vydaným Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR zo dňa 02.11.2017 je zapísaný v zozname správcov bytových domov pod evidenčným číslom 291 v súlade so Zákonom č. 246/2015 o správcach bytových domov

(ďalej len „**SPRÁVCA**“)

a

VLASTNÍCI BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV v dome so súpisným číslom **2485** nachádzajúcim sa na ulici **M.R.Štefánika** v Čadci, ktorí sú súčasne spoluvlastníkmi spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a pozemku, vedených na **LV, č.5326**, katastrálne územie Čadca,

(ďalej len „**VLASTNÍCI**“)

zastúpení: ...**p. Lenka Krellová**..., Dátum narodenia ...**29.08.1984**... trvalý pobyt na ul. ..**M.R.Štefánika**.... č. ...**2485**.. v Čadci

- Osobou poverenou vlastními k podpisu tejto zmluvy na základe rozhodnutia ~~na schôdzi vlastníkov bytov a NP/~~ písomným hlasovaním v dňoch ...**27. až 30.07.2023**.....

Článok I. Predmet zmluvy

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome poverujú správcu, **KB-byty Čadca s.r.o.**, za podmienok uvedených v tejto zmluve, správou bytového domu uvedeného v tejto zmluve. Prítom **SPRÁVOU** sa rozumie obstarávanie služieb a tovaru, ktorými **SPRÁVCA** zabezpečuje pre vlastníkov v dome:

1. zabezpečovanie prevádzky údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu, obstarávanie služieb (plnení spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru) a ďalších činností za podmienok dojednaných v tejto zmluve
2. služby spojené s užívaním bytu, alebo nebytového priestoru v rozsahu povinností plynúcich zo **ZÁKONA**
3. iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú v budúcnosti formou dodatku k tejto zmluve, alebo vyplývajú z uznesení zo schôdze vlastníkov
4. zmluvné vzťahy so všetkými dodávateľmi vody a energií, zmluvné vzťahy so všetkými spoločnosťami, ktoré budú realizovať činnosti v dome na základe rozhodnutia **VLASTNÍKOV**

SPRÁVCA je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene **VLASTNÍKOV** bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet. Je tiež oprávnený konať pri správe domu za **VLASTNÍKOV** pred súdom.

Pre tento účel je zriadený samostatný účet domu vedený v SLSP Čadca, číslo účtu **SK43 0900 0000 0003 1379 5393** .

Článok II. Práva a povinnosti plynúce zmluvným stranám zo **ZÁKONA**

Z dôvodu každoročných úprav **ZÁKONA** sú práva a povinnosti súčasťou samostatnej prílohy a sú voľne dostupné na WWW stránke https://mojbyt.info/ZMLUVY/Vykon_Spravy/



Článok III. Dohody upresňujúce článok II.

1. Platby za plnenia a príspevky do FPÚaO budú vlastníci uhrádzať za bežný mesiac vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca na účet bytového domu.

2. Vlastníci sa dohodli, že v prípade mimoriadnych výdavkov doplnia v prípade nedostatku prostriedkov účet FPÚaO mimoriadnym vkladom, ktorý bude schválený na schôdzi vlastníkov.
3. Zástupca vlastníkov bude svojim podpisom schvaľovať všetky výdavky (faktúry, nákupy v hotovosti). Až po ich schválení má **SPRÁVCA** právo faktúry uhradiť. Uvedené sa netýka faktúr za pravidelné dodávky (vodárne, dodávatelia energií, pravidelné revízie zo zákona, faktúry za správu), ktoré **SPRÁVCA** uhrádza automaticky.
4. **Zástupca vlastníkov** má právo rozhodnúť o mimoriadnych výdavkoch v hotovosti do výšky **500,- EUR**. O vyššej čiastke musí rozhodnúť schôdza vlastníkov. Toto právo môže byť uplatnené iba výnimočne a jedine so súhlasom správcu.
5. Všetky výdavky v hotovosti, ktoré bude mať zástupca vlastníkov, mu budú preplácané na jeho bankový účet. Dôvodom je maximálna transparentnosť obrátov na finančných účtoch domu.
6. **SPRÁVCA** bude poskytovať svoje odborné znalosti pri konzultáciách o pripravovaných projektoch na prípadnej rekonštrukcii bytového domu, rozširovaní a modernizácii technického vybavenia domu, konzultovať technické problémy spojené s dodávkou vody a energií.
7. **SPRÁVCA** pripravuje a predkladá potrebné doklady, ktoré vlastník potrebuje v súvislosti s prípadným predajom bytu.
8. Správca prehlasuje, že sa žiadnym spôsobom finančne nikdy nepodieľa na dodávke akejkoľvek služby medzi dodávateľom služby a VLASTNÍKMI. To znamená cena od dodávateľa služby je priamo fakturovaná **VLASTNÍKOM** v zastúpení **SPRÁVCOM**.

Článok IV. Odmena správcu

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške správcovského poplatku **5,00 EUR** za mesiac a byt. Poplatok bude fakturovaný vždy do 10-teho dňa v mesiaci riadnou faktúrou za predchádzajúci mesiac. V poplatku sú zahrnuté všetky činnosti správcu zahrnuté v článkoch I. až III. Správca nie je platiteľom DPH.
2. **SPRÁVCA** nemá a nebude vytvárať žiadny cenník služieb spoplatňujúcich iné činnosti spojené s výkonom správy.
3. Správca je schopný vykonávať niektoré činnosti nad rámec VÝKONU SPRÁVY (konkrétne elektronické odpočty, vyúčtovanie tepla podľa PRVN). Tieto činnosti však vykonáva nezávisle na správe a aby mohol byť ich dodávateľom v spravovanom dome, musí sa zúčastniť so svojou ponukou výberového konania za účasti iných firiem z daného oboru a musí byť schválený ako dodávateľ schôdzou vlastníkov.

Článok V. Spolužitie vlastníkov

1. Všetci vlastníci sú povinní chovať sa ohľaduplne voči ostatným vlastníkovi bytového domu.
2. Vlastníci sú povinní riadiť sa domovým poriadkom, ktorý musí byť schválený schôdzou vlastníkov.
3. O prípadnom prenájme bytu je vlastník povinný informovať bezodkladne správcu. Súčasne berie na vedomie, že ako prenajímateľ, musí splniť všetky povinnosti plynúce z daňových zákonov.
4. Za chovanie nájomníkov zodpovedá vlastník bytu. V prípade opakujúcich sa problémov majú vlastníci právo požadovať prenajímateľa o nápravu. Ak sa náprava neuskutoční, majú vlastníci právo iniciovať všetky možné zákonné procesy, ktoré povedú ku zrušeniu nájomnej zmluvy.

Článok VI. Elektronická komunikácia

1. Na schôdzi a následnom písomnom hlasovaní, pri ktorých **VLASTNÍCI** schvaľovali Zmluvu o správe, sa zúčastnené strany dohodli, že budú na vzájomnú komunikáciu používať v najvyššej možnej miere elektronické médiá. To znamená, že písomná komunikácia medzi nimi prebehne iba v prípadoch, ak to bude vyžadovať súd, v prípade, ak vlastník neposkytne autorizovanú mailovú adresu, alebo ak výslovne požiada správcu, že s ním chce/môže komunikovať jedine prostredníctvom Slovenskej pošty.
2. **SPRÁVCA** je povinný dodržiavať zásady spracovávania osobných údajov v zmysle Zákona č. 18/2018 Z.z. v znení neskorších predpisov. Rozsah evidovaných údajov o vlastníkoch je uvedený v prílohe v článku II.

Článok VII. Zvláštne ustanovenia

1. V súdnych sporoch vlastníka voči ostatným vlastníkovi bude žalovaných vlastníkov vždy zastupovať právna kancelária schválená nadpolovičnou väčšinou vlastníkov. Správca bude právnej kancelárii poskytovať maximálnu súčinnosť.
2. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Výpoveď zmluvy môže podať **SPRÁVCA** alebo **VLASTNÍCI** podľa ustanovení ZÁKONA.
3. Ak by v budúcnosti došlo k takej zmene ZÁKONA, ktorá povedie k tomu, že niektorá formulácia v prílohe článku II. bude v priamom rozpore s niektorým ustanovením v článkoch III.-VI., stáva sa automaticky sporné ustanovenie v článkoch III.-VI. neplatným bez nutnosti meniť túto zmluvu.
4. Ak sa v budúcnosti **VLASTNÍCI** na schôdzi vlastníkov dohodnú na uznesení, ktoré reviduje niektoré z ustanovení tejto zmluvy a je podľa ZÁKONA akceptovateľné, stáva sa zápisnica zo schôdze pre **SPRÁVCU** záväzná a v uvedenom bode nahrádza ustanovenie tejto zmluvy.
5. Zmluva nadobúda účinnosť dňom 1.8.2023

V Čadci, dňa 31.07.2023

V Čadci, dňa 31.07.2023

Za SPRÁVCU:

Za VLASTNÍKOV: