

## Práva a povinnosti správcu

- 1) Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov pred súdmi.
- 2) Pri správe domu je správca povinný:
  - a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
  - b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
  - c) zastupovať vlastníkov bytov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu,
  - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov bytov len v záujme vlastníkov bytov,
  - e) sledovať úhrady za plnenia (služby) a úhrady predavkov do fondu prevádzky údržby a opráv (ďalej len „Fond“) od vlastníkov bytov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
  - f) umožniť vlastníkovi bytu na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania Fondu,
  - g) zvoliť schôdzu vlastníkov bytov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov v bytovom dome,
  - h) vypracovať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebovanie materiálu a stav spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a navrhne výšku tvorby Fondu na kalendárny rok,
  - i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome,
  - j) podať návrh na exekučné konanie
  - k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom.
- 3) Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov.
- 4) Správca pri zabezpečovaní prevádzky, údržby, opráv a správy majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov je povinný :
  - a) vykonávať opravy a údržbu spoločných častí, zariadení, príslušenstva domu a pozemku prislúchajúceho k domu podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov v súlade s právnymi predpismi a hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov s odbornou starostlivosťou a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými.
  - b) zabezpečovať nasledujúce plnenia súvisiace s výkonom správy a zabezpečovať nasledujúce služby spojené s bývaním :
    1. revízie vyhradených technických zariadení (elektrozariadenia, bleskozvody, plynové rozvody, hasiace zariadenia),
    2. kontroly a prehliadky spoločných priestorov (v ďalšom texte „SP“), spoločných častí a zariadení domu (strechy, fasády, maľby, nátery, rozvody studenej vody, plynu, vodovodných a kanalizačných šácht, požiarnych vodovodov), výťahov .
    3. kontroly a prehliadky všetkých meracích a regulačných zariadení slúžiacich k rozúčtovaniu nákladov za dodávku energií a médií,
    4. dodávku studenej vody (v ďalšom texte „SV“), odvádzanie odpadových a dažďových vôd, dodávku elektrickej energie do SP a zariadení, deratizáciu SP, prevádzkyschopnosť výťahu v zmysle platných STN.
    5. na základe súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov uzatvára dohody o vykonaní práce, dohody o pracovnej činnosti na upratovacie práce vrátane odpratávania snehu od vchodu domu a zo spojovacieho chodníka
  - c) zabezpečovať vedenie bytovo-právnej, technicko-prevádzkovej a finančno-ekonomickej agendy spojenej s plnením nasledovných činností:
    1. v oblasti bytovo-právnej agendy: vedie zmluvy o výkone správy, zmluvy o nájme spoločných a nebytových priestorov, vymáhanie pohľadávok, dokumentáciu súdnych sporov a ďalšiu súdnu agendu, prešetruje a vybavuje sťažností, oznámenia a podnety vlastníkov nehnuteľností, ktoré súvisia so správcovstvom a užívaním spoločného majetku, zastupuje vlastníkov pri vymáhaní škody, podáva návrhy na vykonanie dobrovoľnej dražby a na exekučné konanie

**2. v oblasti technicko-prevádzkovej agendy:** vedie projektovú dokumentáciu stavieb, projektovú a technickú dokumentáciu strojnotecnologických zariadení, pasporty domu, harmonogramy revízií vyhradených technických zariadení, opravy a údržbu spoločných častí a zariadení a príslušenstva domu, vedie obchodné zmluvy s dodávateľmi prác a materiálu, vedie a aktualizuje evidenciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov a evidenciu poisťných udalostí, vypracúva ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhuje výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok

**3. v oblasti finančno-ekonomickej agendy:** stará sa o zverené finančné prostriedky, vypočíta vlastníkom v dome výšku mesačných preddavkov na úhradu za služby vyplývajúce z tejto zmluvy pre jednotlivé byty a nebytové priestory, vychádzajúc zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok, vyhotovuje ročné vyúčtovanie služieb, vedie priebežnú evidenciu platieb za služby vyplývajúce z tejto zmluvy, vedie evidenciu upomienok pre neplatičov a prehľad ich vysporiadania, vedie evidenciu faktúr, vedie účtovnú agendu zobrazujúcu finančný stav a výsledky hospodárenia za dom.

**5)** Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a tieto prejednať so zástupcami vlastníkov bytov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa v zmysle uzatvorenej zmluvy o výkone správy.

**6)** Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a NP v bytovom dome vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia (služby) alebo až do výšky zostatku Fondu v bytovom 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 (služby) alebo úhradami preddavkov do Fondu správcovi.

**7)** Správca je povinný po dohode s vlastníkmi bytov zabezpečiť poistenie bytového domu pri živelných pohromách.

**8)** Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za bytový dom č.5911, Športová ul. Dunajská Streda . Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len "majetok vlastníkov") musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre 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.

**9)** Správca vedie finančné prostriedky vo Fonde oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov na úhrady za plnenia (služby), pričom musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov, sledovať úhrady za plnenia (služby) a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv (ďalej len „Fond“) od vlastníkov bytov a vymáhať vzniknuté nedoplatky.

11) Správca má pre bytový dom č. 5911 na Športovej ulici Dunajská Streda zriadený samostatný účet u **ČSOB, a.s. Dunajská Streda č. Ú. 4010850752/7500** na platby vlastníkov:

**a)** do fondu prevádzky, opráv a údržby domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,

**b)** na zálohové platby za poskytované plnenia uvedené v bode 3.2. tejto zmluvy,

**c)** na poplatok za výkon správcovskej činnosti.

Z tohoto účtu budú hradené všetky plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy.

**12)** Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa bytového domu, najmä o finančnom hospodárení bytového domu, o stave spoločných častí a zariadení domu, ako aj o významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.

**13)** Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka vykonať vyúčtovanie použitia Fondu, úhrad za plnenia (služby) rozúčtované na jednotlivé byty v bytovom dome.

**14)** Vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté plnenia a služby rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome takto:

**a)** podľa nameraných hodnôt bytovými meračmi (vodomermi):

=> dodávku studenej vody – podľa Smernica rozúčtovania spotreby SV v bytovom dome, odvádzanie vody,

**b)** podľa počtu osôb:

=> dodávku el. energie do spoločných priestorov a zariadení, užívanie výfahu, upratovanie spoločných častí, zariadení a príslušenstva

**c)** podľa spoluvlastníckeho podielu bytu alebo nebytového priestoru

=> odvádzanie zrážkovej vody, deratizácia a dezinfekcia, správa revízií, udržiavania schodnosti chodníkov k domu, vrátane zimnej údržby a odpratávanie snehu, udržiavanie príľahlých pozemkov a zelene

**d)** rovnakým dielom – odmena za výkon správy, havarijná služba pre prípad poruchy vykurovacích telies, rozvodov a meracích zariadení, udržiavanie telefónnych, televíznych a dátových káblových rozvodov, bankové a iné poplatky.

**15)** Vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté služby je vlastník bytu a NP povinný uhradiť správcovi do 30. dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníčkovi bytu vyúčtovaním zistený preplatok, v prípade, ak zo strany vlastníkov nebudú uplatnené reklamácie. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto povinnosti sa zaväzuje uhradiť druhej zmluvnej strane zmluvnú pokutu vo výške 0,66 € z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

**16)** Ak správca nepredloží vlastníčkovi bytov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok a vyúčtovanie použitia Fondu a úhrad za plnenia (služby) v lehote podľa čl. III, ods. 12, 13, nemá až do jej predloženia nárok na platby poplatku za výkon správy.

**17)** Vlastníkovi s dlžobou neprevyšujúcou výšku trojmesačnej zálohovej platby bude správca upozorňovať písomnou upomienkou.

**18)** Vlastníkovi s dlžobou prevyšujúcou výšku trojmesačnej zálohovej platby bude správca upomínať doručenou zásielkou – pokusom o zmier a následným súdnym a exekučným vymáhaním pohľadávky.

Október 2016

Za správcovskú spoločnosť :



Trhovisko 7/235, 929 01 Dunajská Streda

---