

## Práva a povinnosti správcu

Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, technické normy, vyhlášky a ustanovenia tejto zmluvy ako aj uznesenia schôdze vlastníkov prijaté v súlade so zákonom.

1. Správca sa zaväzuje s odbornou starostlivosťou zabezpečovať správu domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom v dome,
2. Na splnenie svojho záväzku je správca povinný pri výkone správy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu zabezpečiť ochranu obyvateľom domu a okoloidúcim osobám pred úrazom spôsobeným vadami v technickom stave domu, najmä:
  - 2.1. revíziu činnosť
    - (a) zostavovať harmonogram revízií elektrických, zdvíhacích a strojných zariadení v cykloch stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi a obstarávanie jeho realizácie,
    - (b) zabezpečiť odstránenie porúch zistených pri revíziách,
  - 2.2. požiaru ochranu:
    - (a) vykonávať preventívne požiarne prehliadky, jednať so štátnymi kontrolnými orgánmi pri kontrolách bezpečnosti a požiarnej ochrany vykonávaných v dome,
    - (b) obstarávať a udržiavať v použitia schopnom stave hasiace zariadenia a hasiace prístroje, vrátane ich revízií,
  - 2.3 informovať zástupcov Vlastníkov o hroziacich škodách, poruchách alebo povinnostiach vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov,
  - 2.4 viesť bankové účty domu a disponovať s nimi,
  - 2.5 viesť evidenciu príjmov a výdavkov spojených s predmetom zmluvy,
  - 2.6 zabezpečiť prípravu rozpočtu fondu prevádzky, údržby a opráv na každý rok,
  - 2.7 predkladať ročné správy o hospodárení podľa schváleného rozpočtu,
  - 2.8 viesť účtovníctvo,
  - 2.9 evidovať pohľadávky za nezaplatené záväzky Vlastníkov,
  - 2.10 v zákonných lehotách uplatňovať reklamácie v prípade vzniknutého nároku na ich uplatnenie,
  - 2.11 pred uplynutím premlčacích lehôt uplatňovať na súde uhradenie pohľadávok spolu s príslušenstvom, reklamačné nároky, škody spôsobené dodávateľskými subjektmi a tretími osobami na spoločných zariadeniach a spoločných častiach domu a príslušenstvom pozemku, ako i nároky z budúcich poisťovacích zmlúv na dom,
  - 2.12 zabezpečiť vymáhanie pohľadávok postupmi vymedzenými právnym poriadkom SR.
3. Zabezpečiť služby spojené s užívaním priestoru, domu a pozemkov (ďalej len „služby“) a to najmä:
  - 3.1 dodávku tepla na vykurovanie bytov a teplej úžitkovej vody,
  - 3.2 dodávku vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových a zrážkových vôd verejnými kanalizáciami,
  - 3.3 osvetlenie spoločných priestorov,
  - 3.4 udržiavanie výťahu,
  - 3.5 udržiavanie telefónnych, televíznych a dátových káblových rozvodov,
  - 3.6 deratizáciu a dezinfekciu,
  - 3.7 havarijnú službu pre prípad poruchy vykurovacích telies, rozvodov a meracích zariadení,
  - 3.8 poistenie domu a zodpovednosti za spôsobenú škodu,
  - 3.9 iné služby, na ktorých sa nadpolovičná väčšina všetkých Vlastníkov dohodne, napr. strážna služba.

4. Správca vypočíta Vlastníkom výšku mesačných preddavkov na plnenia za všetky služby pre jednotlivé priestory, pričom vychádza zo skutočných nákladov, účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok. Správca je oprávnený meniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov.
5. Správca je povinný vykonávať vyúčtovanie nákladov na služby 1 x ročne, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka tak, aby – ak je to možné – zohľadnil mieru využitia alebo spotrebu dodaných služieb v dome užívateľmi jednotlivých priestorov. Správca za tým účelom použije tieto rozúčtovacie postupy :
- podľa nameraných hodnôt – 70% nákladov za dodávku tepla na vykurovanie bytov (tzv. spotrebná zložka, vypočítaná v pomere súčtu korigovaných indikovaných údajov určených meradiel tepla), 90% nákladov za dodávku tepla potrebného na prípravu teplej úžitkovej vody (tzv. spotrebná zložka, vypočítaná v pomere indikovaného údaja určeného meradla v priestore dodávky TUV k celkovej fakturovanej spotrebe), dodávka teplej aj studenej vody, odvod odpadových vôd verejnými kanalizáciami;
- Prietokové merače vody, ktoré merajú spotrebu vôd v jednotlivých bytoch a nebytových priestoroch, nie sú fakturačnými meračmi, ale iba meračmi pomerovými;
- podľa podlahovej plochy – 30% nákladov za dodávku tepla na vykurovanie priestoru (tzv. základná zložka)
  - podľa počtu osôb - osvetlenie spoločných priestorov, upratovanie spoločných častí, zariadení a príslušenstva, prevádzkové náklady výťahu,
  - podľa spoluvlastníckeho podielu bytu - poistenie domu, deratizácia a dezinfekcia, správa revízií elektro – požiar – plyn,
  - rovnakým dielom – 10% nákladov za dodávku tepla potrebného na prípravu teplej úžitkovej vody (tzv. základná zložka rovnakým dielom na každý priestor - odberné miesto s určeným meračom), odmena zmluvnej správcovskej spoločnosti za správu bytov, náklady STA, činnosť domovníka, havarijná služba, odvod zrážkových vôd, tepelná služba, bankové a právne služby, administratívne náklady a iné poplatky.
- Ak je spotreba dodávaných médií a služieb objektívne merateľná, potom pri určení výšky príspevku sa prihliada na predchádzajúce namerané hodnoty spotreby a vývoj cien.
6. Správca je ďalej povinný :
- 6.1 zabezpečiť realizáciu Vlastníkmi schválených plánov opráv a údržby podľa jednotlivých oblastí a profesií, kontrolovať realizáciu opráv, preberať ich, uplatňovať zodpovednosti za chybné plnenie,
  - 6.2 odstraňovať závady v priestore Vlastníka na základe žiadosti Vlastníka, a na jeho účet.
7. Správca je povinný pri obstarávaní služieb dojednať čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov.
8. Správca je počnúc 1.11.2012 oprávnený za výkon správy domu v zmysle tejto zmluvy fakturovať:
- každému vlastníkovi bytu, či nebytového priestoru (kancelárie, či obchodného priestoru) mesačnú odmenu v paušálnej výške 6,00 €/1 priestor;
  - za havarijnú službu (elektro, voda, kúrenie, kanalizácia) za 1 mesiac a 1 priestor paušálnu odmenu 0,20 €; pre 24 bytov a 5 NP to je 5,80 €;
  - všetky náklady, spojené s vymáhaním pohľadávok, ako vypracovanie upomienok, trov právneho zastúpenia, súdneho, exekučného alebo iného konania, sú osobitnými nákladmi iba dlžného Vlastníka;
  - konať pri správe domu za Vlastníka/kov pred súdom;
9. Správca je oprávnený z účtu Fondu opráv inkasovať jednorazovú odmenu 4,00 €/priestor za vypracovanie pasportov jednotlivých priestorov, zavedenie informačného systému a iné náklady s rekonštrukciou účtovníctva od 1.1. do 31.12.2013; Za 24 bytov a 5 NP je výsledná jednorazová paušálna odmena 116,00 €.
10. Správca je oprávnený uzavrieť poistenie majetku, poistenie zodpovednosti za škodu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Správca je súčasne oprávnený vybrať najvhodnejšieho sprostredkovateľa poistenia za účelom dojednania a uzavretia poistnej zmluvy s poisťovateľom.
11. Správca má právo označiť svoju činnosť pri správe domu na viditeľnom mieste spravovaného objektu.

November 2012



Trhovisko 7/235, 929 01 Dunajská Streda

---