

Zmluva o výkone správy

uzavretá podľa ustanovení § 8 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z.
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. I Zmluvné strany

Územné bytové družstvo Hornád

sídlo: Národná trieda 66, 04001 Košice

IČO: 594 741

DIČ: 2020753130

IČ DPH: SK2020753130

zapísané v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom v Košiciach

oddiel: Dr ,vložka číslo: 1008/V

bankové spojenie: PRIMA BANKA SLOVENSKO a.s.

číslo účtu: 0430681002/5600

zastúpené: Mgr. Horváthová Štefánia – predseda predstavenstva

Dudra Ľudovít – podpredseda predstavenstva

d'alej len "správca"

a

Vlastníci bytových a nebytových priestorov

Priezvisko meno : Ing. Beluško Ján, r. Beluško

Narodený (á) : 26. 8. 1936

Trvalé bydlisko : Watsonova 55, 040 01 Košice

Priezvisko meno :

Narodený (á) :

Trvalé bydlisko :

ako vlastníci bytu č. 32, ulica: Watsonova 55, Košice, číslo LV 14110, súpisné číslo 1939, na
parcele číslo 1417, katastrálne územie Košice- Severné mesto

d'alej len "vlastníci"

Čl. II

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je výkon správy a úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán za dohodnutých podmienok spôsobu výkonu správy.
2. Vlastníci splnomocňujú správcu, aby v ich mene, na ich účet, pre nich zabezpečoval správu, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva bytového domu a pozemku zastavanom domom, ktorý prináleží k tomuto domu za podmienok uvedených v zmluve o výkone správy.
3. Vlastníci splnomocňujú správcu, aby vybranými mesačnými preddavkami na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstvom domu a pozemku zastavanom domom, uhrádzal dodávateľom platby za dodaný tovar, služby a ostatné plnenia spojené s výkonom správy v ich mene a z ich účtu.
4. Vlastníci splnomocňujú správcu aby podával návrhy na začatie súdnych konaní a aby ich zastupoval pred súdmi a inými orgánmi štátnej správy.
5. Správca vykonáva správu samostatne v mene a na účet vlastníkov. Správca uzatvára v mene vlastníkov zmluvy a zápis spoločných priestorov a spoločných zariadení v dome a je oprávnený podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Čl. III

Práva a povinnosti správcu

1. Správca pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv je povinný zabezpečiť:
 - a) v spoločných a nebytových priestoroch domu údržbu, opravy a výmenu zariadení a príslušenstva domu a pozemku k nemu patriacemu v súlade s osobitnými predpismi(ochrane pred požiarmi, BOZP, vyhradených technických zariadení, stavebného zákona a pod.).
 - b) zabezpečovať plnenia spojené s užívaním bytu a to hlavne:
 - dodávku tepla, teplej úžitkovej vody
 - dodávku studenej vody, odvod odpadových i zrážkových vôd
 - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu
 - prevádzku výťahov
 - upratovanie spoločných častí a zariadení domu a odpratávanie snehu, pokiaľ je úhrada zahrnutá vo výpočte zálohových platieb na prevádzku domu
 - deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu bytového domu a bytov
 - poistenie domu
 - havarijnú službu

- revízie vyhradených technických zariadení, elektrických, plynových zariadení, výťahov, bleskozvodov a odstránenie zistených závad
 - ďalšie plnenia, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú
2. Pri zabezpečovaní prevádzky domu správca stanoví výšku preddavkov na úhradu za poskytované plnenia pripadajúce na jednotlivé byty, pričom vychádza za skutočných nákladov. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov vyplývajúcu zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, resp. ak na základe ekonomických prepočtov zistí, že doterajšie preddavky nepostačujú na vykrytie skutočných nákladov za poskytované služby.
3. Skutočné náklady za poskytované plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty, (nebytové priestory) podľa nameraných hodnôt, podľa počtu členov domácností, podľa celkovej plochy bytu, pevnou sadzbou za byt, prípadne podľa iných podmienok, na ktorých sa obidve strany dohodnú, ak podmienky nie sú stanovené všeobecne záväznou právnou normou:
- a) podľa počtu osôb
 - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu
 - upratovanie spoločných častí domu a odpratávanie snehu
 - prevádzkovanie výťahov
 - b) podľa nameraných hodnôt meradiel
 - dodávku studenej vody
 - dodávku a ohrev teplej vody
 - dodávku tepla v prípade, ak je byt vybavený pomerovými rozdeľovačmi vykurovacích nákladov (vyúčtovanie bude vykonané podľa §7 vyhlášky 358 z r. 2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č. 630/2005 Z.z., ak sa vlastníci nedohodnú inak)
 - c) pevnou sadzbou na byt
 - odmenu pre členov samosprávy
 - prevádzkové náklady
 - deratizácia
 - servis MRT
 - poistenie domu
 - služby externých dodávateľov
 - príspevok SZBD
 - d) podľa celkovej plochy bytu
 - fond prevádzky, údržby a opráv
 - e) podľa celkovej vykurovanej plochy bytu
 - dodávku tepla na vykurovanie, ak byt nie je vybavený pomerovými rozdeľovačmi vykurovacích nákladov

4. Rozúčtovanie vykoná správca podľa zistenia skutočných nákladov za poskytované plnenia najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka. V prípade, ak dôjde k ukončeniu správy domu v priebehu roka, správca vykoná odúčtovanie zálohových platieb a skutočných nákladov voči jednotlivým vlastníkom za obdobie do ukončenia svojej správy do 31.5. nasledujúceho roka.
5. Vlastník je povinný uhradiť vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytované plnenia do 30 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkom vyúčtovaním zistený preplatok. Vlastník, ktorý je v omeškaní so splnením tejto povinnosti, je povinný zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile za každý deň omeškania. Ak je v omeškaní správca, je povinný zaplatiť vlastníkovi úrok z omeškania vo výške bežne poskytovanej úrokovej sadzby bankou. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
6. Správca je povinný sledovať úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej FPÚO) od vlastníkov a neodkladne vymáhať vzniknuté nedoplatky. Správcovi patrí zmluvná pokuta súvisiaca s uhradením pohľadávky, pričom správca znáša všetky náklady súvisiace s vymáhaním pohľadávok.
7. Správca umožní vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa prevádzky domu alebo čerpania FPÚO.
8. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci. Správca je povinný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného predpisu o ochrane vkladov.
9. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku FPÚO v dome. Správca je oprávnený prechodne použiť prostriedky FPÚO na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do FPÚO bez odkladu.
10. Pri obstarávaní služieb a tovarov je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké bolo možné dojednať v prospech vlastníkov pri výbere dodávateľa. Pri výberovom konaní na dodávateľa sa zúčastňuje poverený zástupca vlastníkov bytového domu. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa. Prípadné dodatky k zmluvám (navyšovanie finančných prostriedkov, zmeny termínov...), musí odsúhlasiť nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
11. Správca zverejňuje mená neplatičov na mieste obvyklom v dome, na základe súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Čl. IV

Práva a povinnosti vlastníkov

1. Vlastníci sú povinní mesačne vopred, vždy do konca mesiaca poukazovať na účet domu:
 - preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu
 - preddavky do FPÚO na účet vlastníkov schválených vlastníkmi
 - platiť na účet správcu príspevok za výkon správy. Správca môže zvýšiť príspevok za výkon správy vo výške ročnej inflácie podľa údajov štatistického úradu SR.

V prípade, ak vlastník neuhradí v lehote určenej správcom preddavky za služby spojené s užívaním bytu a príspevok do FPÚO je povinný zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile za každý i začatý deň omeškania, najmenej 1,-€. Príspevok za výkon správy pre členov ÚBD Hornád je vo výške 6.02 € s DPH a pre nečlenov ÚBD Hornád 6.70 € s DPH za poskytovanie štandardných služieb v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Nadštandardné služby požadované vlastníkmi budú spoplatňované osobitne podľa cenníka služieb na ÚBD Hornád.

2. Vlastníci majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach a zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku zastavanom domom na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi alebo vyvesené na obvyklom mieste v dome minimálne 5 dní pred dňom konania schôdze.

3. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov, ak zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. Ak nejde o rozhodovanie podľa odseku 3, môže správca, zástupca vlastníkov alebo predseda navrhnúť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, a o termíne hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Po vykonaní hlasovania písomnou formou zástupca vlastníkov alebo predseda za účasti ďalších dvoch vlastníkov zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení podľa odseku 2. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci nemožno opakovať. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník 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.

4. Ak vlastníci rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov. Overiť písomné hlasovanie môže aj notár alebo obecný úrad.
5. Vlastníci poverujú správcu, aby po odsúhlasení dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov zabezpečil úver a vybavenie všetkých potrebných náležitostí spojených s úverovou zmluvou na opravu a údržbu obytného domu a zároveň, aby v ich mene podpisoval úverové zmluvy.
6. Za každý byt alebo nebytový priestor v dome má vlastník alebo spoluvlastník jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Vlastník môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať.
7. Vlastník je povinný na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spolužívacích práv. Vlastník je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, alebo nebytových priestoroch v dome, alebo na spoločných častiach domu, alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú. Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi vlastníkov, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu, alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu, alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. Ak vlastník neumožní na požiadanie vstup do bytu alebo nebytového priestoru, zodpovedá za škody vzniknuté týmto konaním.
8. Vlastník sa zaväzuje, že v prípade prevodu vlastníctva bytu na inú osobu, zmeny účelu užívania bytu na podnikateľskú činnosť a inú zárobkovú činnosť alebo na prenájom, bude o týchto skutočnostiach bezodkladne správcu informovať. V prípade prevodu vlastníctva bytu na inú osobu, je vlastník povinný katastrálnemu úradu predložiť vyhlásenie o výške pohľadávok. Na účely vydania vyhlásenia vlastník správcovi uhradí všetky pohľadávky na

úhradách za užívanie bytu, preukáže úhradu posledných troch mesiacov SIPO- lístkami, alebo výpisom z účtu. Posledným tretím mesiacom sa rozumie úhrada v mesiaci, v ktorom sa prevod realizuje. Na základe odpočtu meradiel sa vlastník bytu tiež zaväzuje zložiť zálohu za účelom predbežného odúčtovania zálohových platieb a nákladov na kúrenie, teplú a studenú vodu, Za obdobie od 1.1. do dňa zmeny vlastníka bytu a uhradiť pohľadávky voči FPÚO, ktorých úhrada prebieha formou splátok. Ak vlastník túto dohodu nedodrží, zaväzuje sa uhrádzať mesačne všetky preddavky a paušálny poplatok za výkon správy až do doby, keď bude s novým vlastníkom uzavretá zmluva o výkone správy. Rozdiel vráti správca bývalému vlastníkovi na adresu poskytnutú vlastníkom. Nedoplatok je bývalý vlastník povinný doplatiť správcovi v lehote určenej touto zmluvou.

9. Vlastník je povinný oznámiť všetky údaje o stavebných úpravách v byte, ktoré podliehajú oznámeniu podľa stavebného zákona. Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných vlastníkov v neprimeranom rozsahu, porušil normy hlukovej priestupnosti, alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu správcu, stavebných orgánov a ostatných vlastníkov.
10. V prípade nepredvídaných havárií, ak na FPÚO nie je dostatok finančných prostriedkov na ich likvidáciu, znášajú finančné náklady nad výšku FPÚO vlastníci pomerne k ich spoluvlastníckemu podielu.

Čl. V

Spôsob správy spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku

1. Prevádzku domu, opravy, údržbu spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva, bytu a zastavaného pozemku pod domom zabezpečuje správca dodávateľským spôsobom.
2. Vlastníci splnomocňujú správcu ku všetkým právnym úkonom, ktoré sú spojené s prenájomom spoločných alebo nebytových priestorov, s prenájomom ktorých vysloví súhlas nadpolovičná väčšina vlastníkov.

Čl. VI

Tvorba a spôsob použitia fondu prevádzky údržby a opráv

1. Vlastníci sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa

pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa celkovej plochy bytu, ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv sa zarátava do veľkosti plochy bytu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.

2. Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv po zdanení zrážkovou daňou k 15.1. nasledujúceho roka.
3. 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 príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodží. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
4. Správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene na syntetickom a analytickom účte domu a spolu s ostatnými úhradami za plnenia na bankovom účte domu, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
5. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od správcu.
6. Úhrady za plnenia sú vlastníci povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi. Okrem služieb a prác, ktoré vlastník uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, čistenie kanalizácie, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

Čl. VII

Osobitné ustanovenia

1. V prípade neplnenia si povinnosti zo strany vlastníka platiť preddavky na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv v byte, má správca právo vykonať opravu v byte až po uhradení pohľadávky voči správcovi. Ak sa bude jednať o havarijnú situáciu, správca zabezpečí len

prvotný zásah, aby nedošlo k poškodeniu spoločného majetku a obmedzeniu práv ostatných vlastníkov bytov.

2. Ak vlastník vykoná len čiastočnú úhradu mesačnej platby, bude táto úhrada zúčtovaná v poradí:
 - a. teplo, voda
 - b. správa
 - c. splátka úveru
 - d. ostatné platby
 - e. fond opráv
3. Vlastník je povinný správcovi bezodkladne oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky platieb napr. počet osôb a pod.
4. Vlastník je povinný nahlásiť správcovi každú stavebnú úpravu v byte a vyžiadať od správcu písomné vyjadrenie vopred pred začatím prác.
5. Ak vlastník svojím konaním zasahuje do vlastníckeho práva ostatných vlastníkov takým spôsobom, že obmedzuje, alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo domu, 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 nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.
6. Vlastník je pri výkone svojich práv povinný dbať na to, aby nerušil práva ostatných spoluvlastníkov a svojím konaním resp. konaním osôb, ktoré s ním bývajú, nespôsovoval škodu na spoločnom majetku, či už nevhodným užívaním alebo neodborným zásahom do technických alebo technologických zariadení domu, hlavne vyhradených technických zariadení.
7. Vlastníci poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky tých spoločných zariadení domu, ktoré vyžadujú odbornú obsluhu. Vlastníci sa súčasne zdržia vstupu do priestorov, v ktorých sa tieto zariadenia nachádzajú a manipulácie s týmito zariadeniami.
8. Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy znáša v plnom rozsahu správca.
9. Vlastníci splnomocňujú správcu na plnenie povinností, ktoré podľa platnej legislatívy upravujú platby miestnych poplatkov a daní, pokiaľ tieto povinnosti nie sú zákonom alebo vykonávacím predpisom uložené priamo vlastníkovi.
10. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov dávajú vlastníci správcovi súhlas so spracovaním osobných údajov v informačnom systéme správy za účelom zabezpečenia výkonu správy v rozsahu stanovenom touto zmluvou. Správca je oprávnený použiť uvedené osobné údaje v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území SR. Vlastníci poskytujú svoj súhlas na dobu neurčitú. Zmenu vo svojich osobných údajoch sú povinný po zmene dôležitej pre výkon správy nahlásiť do 10 dní.
11. Vlastníci ako záložní veritelia podpisom tejto zmluvy v celom rozsahu splnomocňujú

správca na prípravu a realizáciu dražieb v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

12. Každý nový vlastník je povinný pristúpiť k tejto zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom vlastníctva na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od tejto zmluvy. Závazky doterajšieho vlastníka zanikajú však až ich vysporiadaním.
13. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.
14. Na ostatné, v tejto zmluve neupravené práva a povinnosti zmluvných strán sa primerane použijú ustanovenia zákona č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať, ak na schôdzi vlastníkov s výpoveďou súhlasí nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov. Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene na nového správca alebo spoločenstvo.
2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie tejto zmluvy.
3. Zmluva je platná dňom podpísania a účinná dňom nadobudnutia vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a s jej obsahom súhlasia, zmluva nebola podpísaná v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Košiciach dňa

.....
predseda predstavenstva

.....
vlastník

.....
podpredseda predstavenstva

.....
vlastník