

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzatvorená podľa § 8a Zákona číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok I. Zmluvné strany

KRASBYT, s. r. o., Struhy 83, 023 02 Krásno nad Kysucou

IČO: 36779806

DIČ: 2022380602

IČ DPH: SK 2022380602

zastúpený: Petrom Šulganom, konateľom spoločnosti

zapísanej v obchodnom registri Okresného súdu v Žiline, oddiel s.r.o. vložka 18990/L

(ďalej aj správca)

a

Požiarna zbrojnica- nebytový priestor

Mesto Krásno nad Kysucou, 1.mája, 023 02 Krásno nad Kysucou,

zastúpené primátorom Ing. Jozefom Grapom,

IČO: 00314072

DIČ: 2020553073

Článok II. Účel zmluvy

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu na základe zákona číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon) za účelom zabezpečenia výkonu správy bytového domu správcom a úpravy práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov a ich vzájomných vzťahov pri výkone správy.

Článok III. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy sú záväzky zmluvných strán pri výkone správy domu správcom, ktoré sa na nich vzťahujú zo zmluvy a zo zákona (ďalej len výkon správy).
2. Výkon správy sa týka bytového domu číslo 1594 (ďalej ako dom), spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu a príľahlého pozemku patriaceho k domu.

Článok IV. Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu domu a hospodáriť s majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou a v súlade s podmienkami zmluvy.
2. Správca vykonáva správu majetku vlastníkov samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníkov.

3. Správca vedie samostatné účtovníctvo za dom. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej ako FPÚaO) správca vedie oddelene od svojich účtov v banke, a to osobitne pre spravovaný dom.
4. Správca bude zabezpečovať poskytovanie plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a domu v rozsahu:
 - 4.1 služby a plnenia, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú na základe správcovi doručenej zápisnice zo schôdze vlastníkov uskutočnenej podľa zmluvy. Ak správca zápisnicu písomne akceptuje, považuje sa to za písomný dodatok k zmluve a nevyhotoví sa samostatný dodatok ku zmluve.
5. Správca bude v rámci vykonávania správy spoločných častí a spoločných zariadení domu:
 - 5.1 zabezpečovať údržbu, opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu v rozsahu podľa stavu finančných prostriedkov vo FPÚaO v dome na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - 5.2 zabezpečovať revízie spoločných častí a spoločných zariadení domu, podľa osobitných predpisov, následných opráv zistených podľa revízijských správ v súlade s osobitnými právnymi predpismi a ich následných opráv a výmien (napr. predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, stavebný zákon, zákon o metrológii a pod.) podľa rozhodnutia správcu,
 - 5.3 zabezpečovať odstraňovanie havárií za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva, vzniku škody, prípadne jej nárastu,
 - 5.4 vykonávať pri zabezpečovaní správy, prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva domu výpočet:
 - 5.5. preddavkov FPÚaO
zmenu výšky preddavkov do FPÚaO podľa rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov na základe správcovi doručenej zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov uskutočnenej podľa zmluvy
 - 5.6. poplatku za výkon správy vo výške dohodnutej v zmluve
6. Správca je povinný sledovať úhrady preddavkov do FPÚaO a úhrady poplatku za výkon správy od vlastníkov a je oprávnený vymáhať vzniknuté nedoplatky týchto úhrad. Správca je oprávnený za tým účelom obstarávať služby.
7. Správca je oprávnený zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb, pokiaľ sa na podmienkach zastupovania písomne dohodnú a písomne poveria správcu zastupovaním.

Článok V.

Práva a povinnosti vlastníkov

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní správcovi uhrádzať mesačne poplatok za výkon správy a poukazovať preddavky do FPÚaO podľa predpisu pozostávajúce z:
 - 1.1. preddavku do FPÚaO vo výške 0,15 €/m² celkovej plochy nebytového priestoru.
 - 1.2. poplatok za výkon správy vo výške dohodnutej podľa článku VIII. zmluvy.
2. Špecifikácia, výpočet a výška platieb uvedených v bode 1 tohto článku, bude uvedená v predpise mesačných zálohových platieb za užívanie nebytového priestoru pre výpočet platieb súvisiacich s užívaním nebytového priestoru vyhotovený správcom (ďalej len "Predpis

zálohových platieb“). Predpis zálohových platieb je súčasťou zmluvných záväzkov. Za správnosť údajov týkajúcich sa vlastníkov uvedených v predpise zálohových platieb zodpovedajú vlastníci.

3. Platby uvedené v bode 1 tohto článku sú vlastníci povinní platiť mesačne do 25-teho dňa v bežnom mesiaci.
4. Vlastníci sa zaväzujú zaplatiť správcovi vyúčtovaním zistený nedoplatok z platieb uvedených v bode 1 tohto článku po skončení kalendárneho roku v lehote do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V prípade, že vlastníci nedoplatok neuhradia v lehote, môže správca požadovať od vlastníkov zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% z dlžnej čiastky za každý, aj začatý deň omeškania.
5. Vlastníci sú povinní na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Sú povinní 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 nerušili a neohrozovali ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spolu užívacích práv.
6. Vlastníci sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobili sami alebo osoby, ktoré ich byt alebo nebytový priestor užívajú.
7. Vlastníci sú povinní umožniť na požiadanie a na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi, správcom poverených osôb, zástupcovi vlastníkov a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečia sami alebo ak ide i opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z ich bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. Splnenie tejto povinnosti sú povinní zabezpečiť aj počas svojej neprítomnosti tak, aby mohol byť jej účel dosiahnutý.
8. Vlastníci nemôžu vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozovali alebo rušili ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menili vzhľad domu bez súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov. Ustanovenia osobitných prepisov nie sú tým dotknuté (napr. §54 a nasl. Zákona č. 50/1976 Zb. stavebný zákon v znení zákona č. 103/1990 Zb. a zákona č. 262/1992 Zb.).
9. Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov.
10. Vlastníci majú právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania FPÚaO.
11. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku FPÚaO od správcu.
12. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od zmluvy; záväzky vyplývajúce zo zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

13. Každý nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy.
14. Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností.

Článok VI.

Účasť vlastníkov na výkone správy domu

1. Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov (ďalej len schôdza vlastníkov).
2. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi minimálne sedem dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania správca alebo zástupca vlastníkov alebo ním poverená osoba, podľa toho, kto zvolal schôdzu vlastníkov do siedmich dní oznámi vlastníkom spôsobom v dome obvyklým. Za spôsob oznamovania v dome obvyklý sa považuje doručenie fotokópie zápisnice zo schôdze vlastníkov osobne vlastníkovi, alebo jej doručenie doporučenou poštovou zásielkou na adresu bytu vlastníka v dome, alebo jej uloženie v poštovej schránke vlastníka v dome. Vlastník je povinný včas oznámiť správcovi, zástupcovi vlastníkov a osobe, ktorú zástupca vlastníkov poverí skutočnosťami, ktoré by mohli mať vplyv na doručovanie oznámení o schôdzi vlastníkov a oznamovania výsledkov hlasovania. Odopretie prevzatia oznámenia o schôdzi vlastníkov alebo fotokópie zápisnice s výsledkom hlasovania má účinky doručeného oznámenia.
3. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, ak zákon neustanovuje inak.
4. Ak vlastníci rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, o zmene spôsobu výkonu správy rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. Na toto hlasovanie sa nevzťahujú ustanovenia bodov 3 a 7 tohto článku.
5. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa bodov 3 a 4 tohto článku nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.
6. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník alebo spoluvlastníci 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 plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocnenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa

originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov zástupcovi vlastníkov bytov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom.

7. Vlastníci môžu hlasovať písomnou formou. Pred hlasovaním písomnou formou musia byť vlastníci sedem dní vopred informovaní o predmete hlasovania. Navrhnuť hlasovanie písomnou formou môže správca podľa potreby, alebo ak o to požiadajú aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Správca uverejní informáciu o predmete hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca za účasti ďalších dvoch vlastníkov zistí výsledok hlasovania. V prípade neúspešného hlasovania sa predmet hlasovania prerokuje na schôdzi vlastníkov podľa bodu 3 tohto článku. Hlasovanie písomnou formou sa nemôže opakovať. Prehlasovaní vlastníci majú právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia na súd, aby vo veci rozhodol.
8. Rozhodnutie vlastníkov na schôdzi vlastníkov na základe hlasovania podľa zmluvy je záväzné pre všetkých vlastníkov.
9. Schôdzu vlastníkov je oprávnený zvolať správca podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
10. Na úkony týkajúce sa schôdze vlastníkov, jej zvolávania, spísania zápisnice a oznamovania výsledku hlasovania je poverený aj zástupca vlastníkov na výbere, ktorého sa dohodnú vlastníci alebo zástupcom vlastníkov písomne poverená osoba.
 - priebehu schôdze vlastníkov spíše správca, zástupca vlastníkov zápisnicu zo schôdze vlastníkov (ďalej len zápisnica), ktorá bude obsahovať minimálne predmet schôdze a rozhodnutia vlastníkov s výsledkom hlasovania. Súčasťou zápisnice bude oznámenie o schôdzi vlastníkov buď priamo v zápisnici, alebo na samostatnej listine, prípadne iné doklady, ktoré sa týkajú hlasovania. Zápisnicu podľa toho, kto schôdzu zvolal podpíše buď správca alebo zástupca vlastníkov. Zápisnicu s jej súčasťami v originálnom vyhotovení s prípadnými dokladmi, ktoré sa týkajú hlasovania i doklad o oznámení výsledku hlasovania doručí bezodkladne zástupca vlastníkov správcovi. Každý z vlastníkov je oprávnený nazrieť do zápisnice u zástupcu vlastníkov alebo u správcu.
11. Vlastníci rozhodujú na schôdzi vlastníkov najmä o výške tvorby a konkrétnom použití prostriedkov FPUaO. Pri rozhodovaní o tvorbe a použití prostriedkov FPUaO sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov v dome, inak je rozhodnutie neplatné.
12. Vlastníci a správca sú viazaní spôsobom výkonu správy aj v tých častiach zmluvných záväzkov, ktoré sa týkajú rozhodovania vlastníkov v dome podľa zmluvy.

Článok VII. Hospodárenie s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Výšku preddavku do FPÚaO určia vlastníci na schôdzi vlastníkov rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov podľa článku VI. bodu 3 zmluvy 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 (ďalej len preddavok).
2. Vlastníci môžu určiť na schôdzi vlastníkov rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov podľa článku VI. bodu 3 zmluvy výšku preddavku do fondu aj ako mimoriadne zvýšené preddavky, ak to vyžadujú mimoriadne alebo neplánované náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, vchodu, spoločných zariadení domu, vchodu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
3. Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku je príjmom FPÚaO.
4. Z FPÚaO 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 sa financujú aj opravy balkónov a lodžíí.
5. FPÚaO tiež slúži na úhradu ďalších nákladov (napr. odmena zástupcovi vlastníkov bytov, poisťné, vklad na stavebné sporenie a pod.) na základe rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov na schôdzi vlastníkov bytov podľa zmluvy. Pri použití peňažných prostriedkov z FPÚaO na vklad na stavebné sporenie musia byť okrem podmienok podľa tejto zmluvy splnené aj právne podmienky v zmluve o stavebnom sporení, že peňažné prostriedky poskytnuté na stavebné sporenie môžu byť poskytnuté iba do výšky, ktoré sa nachádzajú vo FPÚaO a pripadajú na vlastníka bytu, ktorému sa na vklad poskytnú alebo, ktoré je povinný vlastník bytu do FPÚaO poskytnúť a disponovanie s týmito peňažnými prostriedkami v stavebnom sporení, alebo po skončení bude v zmluve o stavebnom sporení právne podmienené iba na účel ich použitia vo FPÚaO podľa tejto zmluvy a v prospech vlastníkov bytov alebo správcu podľa podmienok nakladania s peňažnými prostriedkami vo FPÚaO dohodnutý v tejto zmluve.
6. Prostriedky FPÚaO možno prechodne použiť na úhradu za plnenia v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do FPÚaO.
7. O vecnom a finančnom použití prostriedkov FPÚaO rozhodujú vlastníci bytov nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov na schôdzi vlastníkov bytov podľa zmluvy. O tomto rozhodnutí spíše zástupca vlastníkov zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov, ktorú v originálnom vyhotovení a so všetkými náležitosťami uvedenými v zmluve doručí správcovi. Čerpanie prostriedkov FPÚaO je možné len do výšky preddavkov uhradených vlastníckmi.
8. Súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov na schôdzi vlastníkov bytov na použitie prostriedkov FPÚaO nie je potrebný na úhradu nákladov spojených:

- 8.1. so zabezpečení pravidelných prehliadok (revízií) spoločných zariadení domu podľa osobitných predpisov a ich následných opráv zistených podľa revíznych správ,
 - 8.2. so zabezpečovaní odstraňovania havárií, za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva, vzniku škody, prípadne jej nárastu,
9. Prostriedky FPÚaO nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roka. O finančnom hospodárení s prostriedkami FPÚaO je správca povinný oboznámiť vlastníkov do 31. mája nasledujúceho roka.
 10. Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním opráv a údržby spoločných častí domu, spoločných zariadení domu ako aj na neodstránenie havárií z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov vo FPÚaO, alebo v dôsledku nečinnosti, nesúhlasu alebo porušenia záväzkov vlastníkov.

Článok VIII. Určenie výšky platieb za správu

1. Za výkon správy podľa tejto zmluvy si správca účtu mesačne odmenu dojednanú dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1995 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške:

Cena bez DPH	5,71 €/byt
DPH 20%	1,14 €/byt
Cena vrátane DPH	6,85 €/byt

Dohodnutú výšku odmeny za výkon správy môže správca zmeniť po prehodnotení skutočných nákladov súvisiacich s výkonom správy, najviac do výšky inflácie vykazanej Štatistickým úradom SR v kalendárnom roku, pričom vlastníkov o zmene výšky mesačnej odmeny za výkon upovedomí samostatným oznámením o zmene výšky mesačnej odmeny za výkon správy. Oznámenie o zmene výšky mesačnej odmeny za výkon správy plní úlohu dodatku k tejto zmluve.

Článok IX. Správa o činnosti správcu

1. Správca je povinný najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia FPÚaO.
2. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia FPÚaO, a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.

Článok X.

Doba trvania a skončenia zmluvy

1. Zmluva je uzavretá na neurčitý čas od 01.06.2019
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu vypovedať zmluvu len na základe rozhodnutia vlastníkov hlasovaním na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
3. Výpovedná lehota je šesť mesiacov, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Článok XI.

Osobitné ustanovenia

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov týmto dávajú správcovi písomný súhlas na použitie ich prostriedkov na vykonané obchody a na vykonanie obchodov na ich účet podľa podmienok tejto zmluvy a zákona ako súhlas dotknutej osoby podľa § 89 odsek 3 zákona číslo 483/2001 Z.z. o bankách pri disponovaní s prostriedkami na bankovú účte uvedenom v článku I. zmluvy.
2. Vlastníci bytov splnomocňujú správcu na všetky právne úkony v mene vlastníkov, ktoré bude správca vykonávať pri výkone správy podľa zmluvy. Správca je zároveň oprávnený konať vo veci zápisu záložných práv podľa článku V. bod 20. zmluvy pri ich vzniku alebo zániku.
3. Pokiaľ plnenie záväzkov zo zmluvy vyžaduje, aby vykonal správca právne úkony, pri ktorých je potrebné, aby mu druhá zmluvná strana vystavila samostatnú plnú moc, je druhá zmluvná strana povinná tak urobiť včas.
4. Pokiaľ právne normy ukladajú niektorej zmluvnej strane nejakú povinnosť, je povinná druhá zmluvná strana včas poskytnúť potrebnú súčinnosť alebo vykonať nevyhnutné úkony, ak bez toho druhá zmluvná strana nemôže dosť dobre zákonom stanovenú povinnosť riadne splniť.
5. Správca nie je v omeškaní s plnením záväzkov, do doby splnenia záväzkov vlastníkov, pokiaľ na plnenie záväzkov správcu je potrebná súčinnosť alebo konanie vlastníkov. Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním opráv a údržby, revízií, porevíznych opráv ako aj neodstránenia havárií domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu, ak vlastníci s vykonaním týchto činností správcom nesúhlasia, neposkytnú mu potrebnú súčinnosť alebo inak tieto činnosti zmaria. Správca nie je viazaný najmä nečinnosťou alebo nedodržaním postupu podľa zmluvy pri oznamovaní a doručovaní dokladov o hlasovaní vlastníkov na schôdzi vlastníkov, ktorú nezvolal správca.
6. Správca pri skončení svojej činnosti neodovzdá finančné prostriedky z FPUaO vo výške zodpovedajúcej nezaplateným úhradám za platby súvisiace s užívaním bytov a nebytových priestorov až po úplnej úhrade nezaplatených platieb. Po úhrade platieb za plnenia budú prostriedky fondu poukázané na účet nového správcu alebo spoločenstva vlastníkov.

Článok XII. Spracovanie osobných údajov

1. V záujme plnenia práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy o výkone správy bude spoločnosť KRASBYT, s.r.o. spracúvať osobné údaje vlastníka bytu alebo nebytových priestorov.
2. Prevádzkovateľ KRASBYT, s.r.o. spracúva uvedené osobné údaje v súlade s právnymi predpismi o ochrane osobných údajov na základe právneho základu nevyhnutnosti spracúvania osobných údajov podľa uzatvorených zmlúv na základe osobitných predpisov v platnom znení: Zmluvy o výkone správy na byty a zmluvy o výkone správy na nebytové priestory - uzatvorené podľa Zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
3. Správca má právo zverejniť osobné údaje vlastníkov, pri porušovaní záväzkov podľa zmluvy, najmä pri vymáhaní nedoplatkov, pokiaľ vlastníci ani po výzve neodstránia porušovanie svojich záväzkov.
4. Úplná informácia o spracúvaní osobných údajov je zverejnená na webovej stránke mesta Krásno nad Kysucou v sekcii KRASBYT, s.r.o. (Informácia pre dotknuté osoby – klienti spoločnosti)

Článok XIII. Záverečné ustanovenia

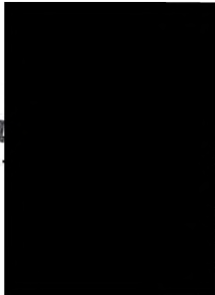
1. Ak zmluva neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti zmluvných strán zákon číslo 183/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občiansky zákonník a osobitné zákony, napríklad zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Za úkony vlastníkov sa považujú rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijaté na schôdzi vlastníkov platným hlasovaním podľa zmluvy, pokiaľ na niektoré úkony postačuje iba úkon niektorého z vlastníkov.
3. Záväzky zo zmluvy majú prednosť pred úpravou v zákone, pokiaľ to zákon nevyklučuje. Pri záväzkoch v zmluve, ktoré vyplývajú zo zákona sa vzťahuje na práva a povinnosti zmluvných strán Občiansky zákonník.
4. Pokiaľ sa v zmluve v zátvorke za slovným spojením „ďalej ako“ uvádza slovný výraz, tak predstavuje v zmluve uvedený právny termín, ktorý má rovnaký význam pre všetky rovnaké výrazy v zmluve.
5. Pre výklad prejavu vôle zmluvných strán je smerodajný účel zmluvy.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom rozhodnutia schôdze vlastníkov hlasovaním nadpolovičnou väčšinou vlastníkov o uzavretí tejto zmluvy podľa §14b písm. a) zákona a článku VI bod 3 zmluvy a jej podpísaním štatutárnym zástupcom správcu, podľa toho úkon, ktorej zmluvnej

strany bol vykonaný ako posledný. Rozhodnutie schôdze vlastníkov o uzavretí tejto zmluvy musí byť v písomnej forme a musí byť pripojené k tejto zmluve ako jej súčasť.

7. Touto zmluvou sa v plnom rozsahu nahrádzajú doterajšie zmluvy o výkone správy s vlastníkmi, týkajúce sa domu aj s jej dodatkami a namiesto doterajších záväzkov sa zmluvné strany riadia záväzkami v tejto zmluve.

V Krásne nad Kysucou, dňa 28.05.2019

TESTO
Vlastník



Správca:

Šulgan Peter:
konateľ KRASBY

KRASBYT, s.r.o.
Struhy 83
002 02 Krásne nad Kysucou

