

Článok VII.

Rozsah správy

1. Za účelom špecifikácie povinností uvedených v čl. III. sa zmluvné strany dohodli na tomto rozsahu zabezpečovania týchto konkrétnych činností:
 - a) Pre zabezpečenie plynulého výkonu správy vykoná správca v prvých troch mesiacoch správy:
 - zabezpečenie potrebných prieskumov a analýz,
 - zabezpečenie opráv nevyhnutných pre základný chod objektu,
 - preskúmanie existujúcich zmluvných vzťahov so subjektami zabezpečujúcimi služby objektu (OLO, voda, kanalizácia, elektrina,),
 - preskúmanie iných zmlúv a vstúpenie do práv a povinností správcu pri týchto zmluvách,
 - preskúmanie finančnej situácie Domu, spracovanie predpokladaného vývoja príjmov a výdavkov s návrhom finančného plánu na najbližší rok.
 - b) V oblasti ekonomiky a hospodárenia:
 - zriadenie Účtu Domu, na ktorý budú plynúť mesačné zálohové platby,
 - vedenie evidencie príjmov a výdavkov Domu vrátane spracovania vyúčtovania služieb spojených s prevádzkou objektu; vyúčtovanie jednotlivých služieb je správca povinný vykonať nasledujúcim spôsobom:
 - podľa počtu osôb v závislosti na dobe, počas ktorej sa v byte počas roka zdržiavali ak sa rozúčtuje spoločná električka(výťah, osvetlenie....atď)voda, ak je dohodnuté upratovanie schodišťa, ak bytový dom je napojený na centrálnu alebo diaľkové vykurovanie horev vody, TUV, vykurovanie
 - podľa pomeru podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k súčtu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov a podľa hodnôt nameraných meračmi spotreby v spojitosti s počtom osôb- studená voda , ak bytový dom je napojený na centrálnu alebo diaľkové vykurovanie -teplá voda- rozúčtovanie v pomere podľa aktuálnej zákonnej úpravy , ohrev teplej vody, vykurovanie
 - výška fondu údržby a opráv, poistenie bytového domu - podľa m2
 - rovnakým podielom na každý byt alebo nebytový priestor vonkajšie upratovanie, údržba, údržba zeleňa
 - nerozúčtuje sa, uhradí sa z fondu prevádzky, údržby a opráv- možnosti podľa zákona
 - podľa platných právnych predpisov
 - dodávka studenej vody- na osobu, podľa merača
 - dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení - na osobu
 - upratovanie spoločných priestorov - vnútro - na osobu, zimná údržba - rovným dielom, sadové úpravy a údržba areálu - rovným dielom, deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia - z fondu údržby
 - poistenie domu - na základe m2, havarijná služba - rovným dielom, tvorba fondu opráv a údržby - + 25% z výmery balkóna, servis a údržba technologických zariadení - z fondu údržby
 - bankové poplatky - rovným dielom
 - Medzi vlastníkov, ktorí v čase stanovenom správcom nesprístupnia osobe poverenej správcom svoj byt alebo nebytový priestor za účelom vykonania odpočtu stavu meračov spotreby, sa náklady rozúčtujú príslušným náhradným spôsobom určeným správcom. Čas vykonania odpočtu oznámi správca vlastníkom vyvesením písomného oznámenia na obvyklom mieste v Dome (najmenej 7 dní vopred), prípadne vhozením do poštovej schránky, čím sa oznámenie považuje za doručené všetkým vlastníkom.
 - Spôsob rozúčtovania nákladov môže byť zmenený iba na základe písomného rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov prijatého podľa čl. V. tejto zmluvy.
- c) V technickej oblasti:
 - spracovanie prípadných dotácií zo štátneho rozpočtu k cene za teplo a teplú úžitkovú vodu, ich inkasovanie a finančné vysporiadanie so štátnym rozpočtom, vykonávanie všetkých úhrad súvisiacich s prevádzkou Domu tretím stranám, tieto úhrady správca vykoná, len ak sú na Účte Domu na tento účel dostatočné finančné prostriedky, určovanie výšky mesačných preddavkov na úhrady za plnenia (pre jednotlivé byty a nebytové priestory v Dome),inkaso príspevkov na účet Domu,určovanie doby splatnosti úhrad a ich vymáhanie,výkon cenovej, technickej a vecnej kontroly vykonávania a fakturácie prác na Dome,vyúčtovanie príjmov a výdavkov Domu.