

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzavretá podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
v platnom znení (ďalej len „ZoB“) a ostatných všeobecne záväzných predpisov

medzi

Vlastníkom bytov a/alebo nebytových priestorov (ďalej aj „NP“) v bytovom dome súpisné č. 3266, nachádzajúceho sa na Matejkovej ulici č. 57, v Bratislave.

(ďalej len „vlastník“),

a

Karloveská realizačná spoločnosť, s.r.o.

so sídlom: Matejkova 20, 841 05 Bratislava

IČO: 35 696 583

DIC :xxx

Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 11557/B

za spoločnosť oprávnený konať : Matej Hollý, konateľ

(ďalej len „správca“)

ČLÁNOK I. Úvodné ustanovenia

1. Vlastníci sú vlastníkami, alebo spoluvlastníkmi

- a) bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v dome súpis. č. 3266 na Matejkovej ul. č. 57 v Bratislave (ďalej len „bytový dom“)
- b) spoluvlastníckych podielov na pozemku parc. č. 1532/5 a 1532/6 spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve uvedeného bytového domu

tak, ako je všetko zapísané liste vlastníctva č. 2443.

2. Pre účely tejto zmluvy sa fondom prevádzky údržby a opráv rozumejú finančné prostriedky zhromaždené od vlastníkov z ktorých sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodžií a terás.
3. Pre účely tejto zmluvy sa účtom plnení rozumejú finančné prostriedky zhromaždené od vlastníkov z ktorých sa hradia náklady spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, tak ako ich definuje ZoB a táto zmluva.
4. Finančné prostriedky zhromaždené za účelom tvorby fondu prevádzky údržby a opráv a tvorby účtu plnení, tak ako je uvedené v ods. 2 a 3 tohto článku, sa vedú analyticky na samostatných analytických účtoch domu podľa čl. VII odsek 5 tejto zmluvy.
5. Vlastník poveruje správcu správou bytového domu podľa ustanovení ZoB, a ďalších služieb dojednaných touto zmluvou.
6. Vlastníci parkovacích státí na pozemkoch vo výlučnom vlastníctve vlastníka nachádzajúcich sa v areáli polyfunkčného domu poverujú správcu zabezpečovaním správy, prevádzky, údržby a opráv v rozsahu

uvedenom v tejto zmluve o výkone správy. Vlastníci poverujú správcu správou vonkajších parkovacích miest.

ČLÁNOK II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností vlastníkov a správcu vo veciach týkajúcich správy domu, a to najmä :
 - a) vzájomných práv a povinností správcu a vlastníkov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,
 - b) spôsobu výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku,
 - c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv domu vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
 - d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi,
 - e) zásady určenia výšky platieb za správu,
 - f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa tejto zmluvy
 - g) vymedzenie niektorých vzájomných a práv a povinností vlastníkov navzájom

ČLÁNOK III.

Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje vykonávať zodpovedne a s maximálnou hospodárnosťou správu domu v zmysle tejto zmluvy a platných právnych predpisov samostatne, v mene a na účet vlastníkov bytov a NP 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:
 - 2.1. hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
 - 2.2. dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
 - 2.3. zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,
 - 2.4. vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - 2.5. sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - 2.6. umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - 2.7. vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
 - 2.8. podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - 2.9. podať návrh na exekučné konanie,
 - 2.10. zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom.
 - 2.11. priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.
 - 2.12. zabezpečovať činnosti podľa predmetu zmluvy s maximálnou odbornou starostlivosťou a chrániť známe záujmy vlastníkov,
 - 2.13. uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy s tretími zmluvnými stranami na zabezpečenie prevádzky, opráv a údržby domu, len po predchádzajúcom súhlase zástupcov vlastníkov domu, príp. nadpolovičnej väčšiny vlastníkov domu pri rozhodovaní podľa § 14 ZoB. V prípade potreby riešiť reklamácie.
 - 2.14. zabezpečiť poskytovanie najmä týchto plnení spojených s užívaním bytov a NP:

- a) dodávku studenej vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových a zrážkových vôd verejnými kanalizáciami
- b) overovanie meradiel studenej vody
- c) dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu, prevádzku a údržbu elektrických rozvodov a zariadení zabezpečujúcich dodávku elektrickej energie do bytov a NP
- d) 24 hod. havarijnej služby pri poruche rozvodov elektrickej energie, plynu, vody, kanalizácie a kompletný zmluvný servis výťahov
- e) poistenie domu
- f) upratovanie spoločných priestorov domu a okolia kontajnerov, zabezpečenie čistoty a schodnosti prístupových chodníkov k domu a stanovištiam kontajnerov na domový odpad a zimnú údržbu podľa Všeobecne záväzných nariadení mestskej časti Bratislava – Karlova Ves a podľa požiadaviek vlastníkov.
- g) odvoz a likvidáciu domového odpadu a nadrozmerného odpadu podľa platných Všeobecne záväzných nariadení mestskej časti Bratislava – Karlova Ves
- h) deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu v dome
- i) prevádzku a bežnú údržbu:
 - výťahov
 - osvetlenia spoločných priestorov domu
 - rozvodov plynu
 - elektrických rozvodov
 - bleskozvodov
 - požiarnych hydrantov
 - rozvodov odpadovej kanalizácie
 - rozvodov studenej a teplej vody
 - konštrukcie domu
 - garážových brán a vchodovej brány
 - kotla a vody vo fitnes miestnosti
- j) zabezpečiť v predpísaných časových intervaloch v zmysle príslušných platných noriem odborné prehliadky a skúšky rozvodov plynu a plynových zariadení, výťahov, bleskozvodov a elektrozariadení, v spoločných priestoroch domu a plynových kotlov v bytoch.
- k) vykonávať protipožiarne prehliadky spoločných a častí a zariadení domu
- l) zabezpečiť plnenie opatrení uložených kontrolnými orgánmi

2.15. zabezpečiť poskytovanie služieb, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

3. Správca vypočíta vlastníkom v dome výšku mesačných preddavkov na plnenia uvedené v ods. 2.14. tohto článku podľa skutočných nákladov účtovaných v predchádzajúcom období a podľa predpokladaných nákladov na nasledujúce účtovacie obdobie.
4. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov v dôsledku zmeny cien, právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, v dôsledku zmeny rozsahu poskytovaných služieb, pri podstatnej zmene údajov o byte vlastníka (napr.: pri zmene počtu osôb a pri zmene spotreby vody), ak náklady účtované v predchádzajúcom období prevýšili výšku preddavkov, a ak sa na tom vlastníci dohodnú. Každú zmenu zálohového predpisu správca bezodkladne písomne oznámi vlastníkom bytov. Správca zašle zmenu predpisu mesačných platieb doporučenou zásielkou na adresu bytu/NP, pokiaľ vlastník neuviedol inú korešpondenčnú adresu.
5. Správca má právo na odmenu, za výkon správy domu a činností uvedené v čl. III tejto zmluvy. Správca má právo na prevod finančných úhrad patriacich mu podľa, tejto zmluvy, z účtu plnení (ďalej len „ÚP“) domu na účet správcu a to vždy do 15-teho dňa v aktuálnom mesiaci plnenia predmetu zmluvy.
6. Správca rozúčtuje skutočné náklady za poskytnuté plnenia na jednotlivé byty/ NP v dome takto:
 - a) za vodu a za odvádzanie odpadových vôd, podľa pomeru hodnôt nameraných vodomermi v bytoch k hodnote nameranej objektovým vodomermom,
 - b) poistenie domu, za zimnú údržbu prístupových a prísluších chodníkov, odvádzanie dažďových odpadových vôd, podľa výšky spoluvlastníckeho podielu.

- c) za odvoz a likvidáciu domového odpadu, dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení, upratovanie spoločných priestorov, prevádzku a bežný servis výťahov podľa nahlásených počtov osôb v byte. V prípade, ak sa vlastník nezdržiava v byte/NP, bude sa za tieto služby účtovať náklad na jednu osobu.
 - d) za odmenu za správu, deratizáciu, dezinfekciu, pohotovostnú havarijnú službu, starostlivosť o meráciu techniku a iné prevádzkové náklady rovnakým dielom na byt a nebytový priestor.
7. Vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory za uplynulý rok v dome vykoná a odošle správca vlastníkom raz ročne, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka.
 8. Pri vyúčtovaní správcom zistené nedoplatky a preplatky vlastníka za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytov obidve strany vyrovnajú do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
 9. Reklamáciu vyúčtovania je možné podať do 30 dní od jeho doručenia, inak nárok na jej prešetrovanie zaniká. Právo na reklamáciu vyúčtovania nemá odkladný účinok z povinnosti zaplata. Vybaviť reklamáciu je správca povinný do 30 dní odo dňa jej podania. Ak to z objektívnych dôvodov v uvedenej lehote nie je možné, správca do 30 dní odo dňa podania oznámi dôvod a nový termín vybavenia, pričom lehota na vybavenie reklamácie nesmie byť dlhšia ako 90 dní odo dňa jej podania. Ak je reklamácia oprávnená a došlo pri vyúčtovaní k závažným chybám, správca je povinný spracovať opravné vyúčtovanie. V prípade spracovania opravného vyúčtovania, ktoré zásadne neovplyvní výsledky vyúčtovania ostatných vlastníkov, môže byť táto oprava zapracovaná do vyúčtovania na nasledujúce účtovné obdobie. Zmluvné strany sa dohodli, že preplatky z vyúčtovania budú vlastníkom zaslané bezhotovostne prevodom na účet v lehote 30 dní od zaslania vyúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, ak účet vlastníka, ktorý vlastník správcovi oznámil neexistuje, správca nie je povinný opätovne preplatiek zasielať inou formou.
 10. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome 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.
 11. V prípade dočasného nedostatku prostriedkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome je možné prechodne použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv. Ak nedostatok prostriedkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome trvá dlhšie ako tri mesiace, je správca povinný vlastníkov o uvedených skutočnostiach informovať.
 12. Správca zodpovedá za škodu na dome, okrem tých prípadov, ak by túto škodu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti alebo ak by vlastníci napriek upozorneniu správcu nevyčlenili dostatočné finančné prostriedky na zabránenie vzniku škody, alebo ak by vlastníci aj napriek upozorneniu správcu trvali na príkaze majiteľom za následok vznik škody.
 13. Správca má právo počas platnosti tejto zmluvy na označenie objektu, ktorý spravuje, svojím logotypom a kontaktnými údajmi.

ČLÁNOK IV.

Práva a povinnosti vlastníkov

1. Vlastníci sa zaväzujú realizovať svoje práva a povinnosti v súlade so ZoB a s touto zmluvou.
2. Vlastníci súhlasia s prevzatím ich osobných údajov správcom výlučne pre spracovanie v jeho informačnom a evidenčnom systéme na jednoznačnú identifikáciu každého vlastníka a jeho platieb a pre bezprostredný kontakt s ním. Osobné údaje budú prevzaté v nasledujúcom rozsahu:
 - meno a priezvisko / obchodný názov
 - dátum narodenia / IČO
 - č. bytu/NP
 - adresa trvalého bydliska / sídla, alebo miesto podnikania (ak nie je zhodná s adresou bytu)
 - korešpondenčná adresa
 - účet na ktorý má správca vlastníkom poukazovať preplatky z vyúčtovania
 - telefonický a e-mailový kontakt

3. Vlastníci sa zaväzujú odovzdať správcovi všetky potrebné doklady a informácie, ktoré sú potrebné k vybaveniu vecí dohodnutých v tejto zmluve, prijatých uznesení schôdze vlastníkov, a v tomto smere sa zaväzujú so správcom úzko spolupracovať.
4. Vlastníci sú povinní do 15 dní od uskutočnenia zmeny súvisiacu s užívaním bytov a NP túto písomne oznámiť správcovi. Ide najmä o tieto skutočnosti:
 - zmenu počtu osôb užívajúcich byt, nebytový priestor s uvedením dátumu zmeny
 - prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na inú osobu s uvedením dátumu zmeny a identifikačnými údajmi nového vlastníka bytu alebo NP
 - zmenu plošnej výmery alebo svetlej výšky bytu alebo nebytového priestoru s dátumom platnosti novej výmery, spolu s dokladom vydaným príslušným orgánom osvedčujúcim túto zmenu
 - zmenu spôsobu využívania bytu alebo nebytového priestoru s dátumom zmeny, spolu s dokladom vydaným príslušným orgánom osvedčujúcim túto zmenu
 - právoplatné kolaudačné rozhodnutie príslušného orgánu o zmene spôsobu vykurovania, vlastníci sú správcovi povinní v rovnakej lehote oznámiť začatie tohto konania
 - závary zistené na meracom zariadení v byte (vodomery na SV),
 - zmenu korešpondenčnej alebo emailovej adresy
 - zmenu účtu na ktorý má správca vlastníkov poukazovať preplatky z vyúčtovania
5. Zmluvné strany sa dohodli, že na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv, správy domu a na úhradu nákladov za plnenia spojené s užívaním bytov a NP je vlastník povinný poukazovať na základe platobného mesačného predpisu predloženého správcom mesačne vopred na samostatný bankový účet bytového domu s prideleným variabilným symbolom, najneskôr do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca. Mesačný preddavok pozostáva z nasledovných položiek :
 - c) do fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FPÚO“) mesačne vo vlastníckmi schválenej výške za každý i začatý m² podlahovej plochy bytu a NP a 25% z podlahovej plochy lodžie, terasy alebo balkónu. Vlastníci sa môžu dohodnúť zmene výšky príspevku alebo na jednorázovom príspevku.
 - d) zálohy na úhrady plnení spojených s užívaním bytov a NP v čiastke vypočítanej správcom podľa čl. III ods. 3 tejto zmluvy.
 - e) odmenu správcovi za správu podľa čl. IX.
6. Platby uvedené ods. 5 tohto článku zmluvy sa považujú za uhradené v deň pripísania sumy na účet bytového domu. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa vlastník dostane do omeškania s platením peňažného záväzku vyplývajúceho z ods. 5 tohto článku zmluvy po lehote splatnosti, je povinný uhradiť na účet bytového domu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
7. Ak vlastník neuvedie účel platby, suma sa zaráta za jeho najstarší splatný záväzok vyplývajúci z tejto zmluvy.
8. Vlastníctvo bytu je ohraničené vstupnými dverami do bytu vrátane zárubne a príslušenstvom umiestneným mimo bytu (kotol). Ďalej od hlavných uzatváracích ventilov vody a plynu pre byt, kanalizáciou po zaistenie do zvislého odpadového potrubia a od hlavného elektrického ističa pre byt. Vlastník je povinný na svoje náklady udržiavať byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať jeho údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych a užívacích práv.
9. Vlastník je povinný odstrániť závary a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo na spoločných častiach a zariadeniach domu spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt užívajú. O závadách a poškodeniach ktoré spôsobil je povinný správcu obratom informovať a vzniknuté vady odstrániť v lehote do 30 dní od ich spôsobenia. Musí sa však zdržať konaní, pre ktoré je potrebné osobitné odborné oprávnenie a musí sa tiež zdržať vstupu do priestorov vyhradených pre odborne spôsobilé osoby.
10. V prípade umiestnenia reklamy alebo iných označení vykonaných priamo na fasáde domu alebo iných spoločných častiach a zariadeniach domu sú vlastníci alebo tretie osoby povinné postupovať v zmysle platných právnych predpisov. Podmienkou na umiestnenie reklamy, označenia je stanovenie podmienok za

akých možno takýto úkon vykonať a súhlasné stanovisko vlastníkov dosiahnutej hlasovaním vlastníkov.

11. Vlastník má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv. Správca je povinný umožniť vlastníkovi výkon tohto práva v lehote 3 pracovných dní odo dňa, keď vlastník požiadal o nahliadnutie do dokladov písomne, ústne, telefonicky alebo e-mailom.
12. Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo menil vzhľad domu bez súhlasu vlastníkov realizovaného podľa § 14 zákona.
13. Vlastník bytu je povinný úpravy v byte, ktoré môžu mať vplyv na statiku domu vopred prerokovať so správcom domu a postupovať v zmysle predpisov platných v SR.
14. V rámci prevencie ochrany života a zdravia fyzických osôb, majetku a životného prostredia pred požiarom vlastníci zodpovedajú za zabezpečenie oznámenia každého požiaru správcovi do 24 hod. od jeho vzniku.

ČLÁNOK V.

Spôsob výkonu práv vlastníka bytu

1. Vlastník uplatňuje a vykonáva svoje právo účasti na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňuje na schôdzach vlastníkov, ktoré zvolá správca najmenej 1x ročne, alebo z podnetu najmenej 25 % vlastníkov do 15 dní od doručenia písomnej žiadosti, alebo z vlastného podnetu podľa potreby.
2. Schôdzu je možné zavolať písomnou pozvánkou doručенou každému vlastníkovi minimálne 5 pracovných dní vopred s uvedením termínu, miesta a programu schôdze. Podľa tejto zmluvy podmienka doručenia pozvánky každému vlastníkovi je splnená, ak správca vhodí pozvánku na schôdzu do poštovej schránky vlastníka bytu alebo NP nachádzajúcej sa v bytovom dome, alebo ak pozvánku zverejní vo vchode bytového domu spôsobom obvyklým. Doručenie pozvánky poštovou prepravou formou obyčajnej zásielky na korešpondenčnú adresu vlastníkov, uverejnením na webovom sídle správcu alebo elektronickou poštou nie je vylúčené.
3. O priebehu schôdze vlastníkov do 5 pracovných dní od konania schôdze spíše správca alebo iná osoba poverená vlastníkmi zápisnicu a overia ju najmenej dvaja vlastníci zúčastnení na schôdzi. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina a splnomocnenia. Po jednom vyhotovení zápisnice dostanú správca a zástupca vlastníkov do piatich pracovných dní odo dňa konania schôdze vlastníkov a jedno vyhotovenie bude bezodkladne, najneskôr však do 5 pracovných dní odo dňa konania schôdze vyvesené spôsobom v dome obvyklým, uverejnené na internetovej stránke správcu a zaslané registrovaným vlastníkom na internetovej stránke správcu na mailové adresy.
4. Vlastníci môžu rozhodovať aj písomným hlasovaním v zmysle § 14 Zob
5. Vlastníci sú oprávnení zvoliť a odvolať zástupcu vlastníkov (podľa ZoB), výbor vlastníkov a jeho štatút len na schôdzi vlastníkov. V prípade voľby výboru vlastníkov je predseda výboru zároveň oficiálnym zástupcom vlastníkov podľa ZoB.
6. Zástupca vlastníkov zabezpečuje v čase medzi schôdzami najmä komunikáciu so správcom, podáva návrhy správcovi za účelom ich prerokovania na schôdzi vlastníkov, vykonáva kontrolu opatrení prijatých na schôdzi vlastníkov a iné činnosti uvedené v ZoB v štatúte výboru.
7. V prípade, ak sa zástupca vlastníkov vzdá funkcie, alebo bude odvolaný, musí túto skutočnosť písomne bezodkladne oznámiť sám správcovi. Počas obdobia keď nie je vlastníkmi zvolený zástupca, správca o svojej činnosti informuje vlastníkov priamo.

ČLÁNOK VI.

Spôsob správy spoločných častí a spoločných zariadení domu

1. Prevádzku domu, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva domu, balkónov lodžií a terás zabezpečuje správca dodávateľským spôsobom.
2. Správca zabezpečí technickú evidenciu o dome, kde eviduje všetky známe zmeny. Ďalej vykonáva najmenej raz ročne do 15. októbra pravidelné obhliadky domu spolu so zástupcom vlastníkov a zápisom zistených

skutočností. Zistené skutočnosti sú podkladom pre spracovanie plánu údržby, opráv a zlepšení domu, ktorý predkladá na schválenie schôdzy vlastníkov.

Článok VII.

Prevádzka, údržba a oprava domu a spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami FPÚO

1. FPÚO slúži na úhradu plnení spojených s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu, balkónov, lodžii terás a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu, garážových brán, vchodovej brány a fitnes.
2. Prostriedky FPÚO môže správca použiť len na financovanie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení, prípadne ich zlepšení alebo na iné investície, s vykonaním ktorých vlastníci prejavia súhlas v zmysle zmluvy a ZoB. Súhlas vlastníkov bytov nie je potrebný na financovanie nákladov spojených s pravidelnými revíziami a údržbou vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov, havárii, ako ani pri odstránení bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva, alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu. O takomto opatrení správca informuje zástupcu vlastníkov bezprostredne po začatí opravy. Prostriedky FPÚO 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 FPÚO.
3. FPÚO tvoria svojimi mesačnými preddávkami vlastníci bytov v dome podľa článku IV, ods.5 písm. a) tejto zmluvy. Príjmom FPÚO sú aj príjmy za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj príjmy plynúce zo zmluvných pokút a sankcií podľa tejto zmluvy.
4. Prostriedky ÚP sa vyúčtujú na nulový stav a prostriedky na FPÚO nepoužívané v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roku. Náklady a výnosy súvisiace s vedením finančných prostriedkov vlastníkov bytov na bankovom účte zriadenom pre účely správy bytového domu, sú príjmami a výdavkami vlastníkov bytov.
5. Prostriedky FPÚO môže správca použiť výlučne na financovanie prevádzky, údržby a opravy bytového domu nasledovne:
 - bez súhlasu zástupcu vlastníkov do výšky 500,- € mesačne
 - výlučne so súhlasom zástupcu vlastníkov od 500 do 2000,- € mesačne
 - rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a NP nad 2000,- €.

Článok VIII

Osobitné ustanovenia

1. Na obstaranie záležitostí vlastníkov uvedených v predmete tejto zmluvy udeľujú vlastníci správcovi plnú moc na právne úkony s tým spojené, v zmysle § 31 a nasl. Občianskeho zákonníka. V rámci tejto plnej moci môže správca uzatvárať zmluvy s dodávateľmi služieb, ktoré sú predmetom tejto zmluvy a disponovať s maximálnou hospodárnosťou s finančnými prostriedkami vlastníkov na účtoch domu, ktoré správca otvoril, výhradne pre účely správy domu, v súlade a v rozsahu určenom touto zmluvou. K týmto úkonom je inak zaviazaný priamo vlastník bytu.
2. Reklamácie a sťažnosti budú vybavované do 30 dní od dátumu doručenia, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak.
3. Správca je povinný v prípade finančných záväzkov vlastníkov voči účtu domu, ktorých nedoplatok je väčší ako dvojnásobok mesačnej predpísanej platby alebo je v omeškaní viac ako 356 dní:
 - a) vyzvať vlastníka k úhrade nedoplatku mesačných zálohových platieb alebo vyúčtovania upomienkou správcu na adresu bytu/NP, pokiaľ nie je uvedená iná korešpondenčná adresa. V tomto prípade je dlžník povinný na účet bytového domu uhradiť okrem dlžnej čiastky zmluvnú pokutu v sume 5€, -. Správca má nárok za vypracovanie a zaslanie upomienky požadovať z účtu bytového domu odmenu a náhradu výdavkov v sume 5 €, -.
 - b) ak vlastník v lehote stanovenej vo výzve na úhradu dlhu dlh neuhradí, správca postúpi vymáhanie

pohľadávok právnomu zástupcovi správcu. Vlastníci splnomocňujú správcu uzatvoriť zmluvu o poskytovaní právnej pomoci a podpísať plnomocenstvo s advokátom, ktorého správca vyberie. Správca je oprávnený dohodnúť s advokátom tarifnú odmenu v zmysle ustanovenia § 10 a nasl. vyhlášky ministerstva spravodlivosti SR č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb.

- c) právny zástupca pred podaním návrhu na súd alebo výkonom záložného práva zašle dlžníkovi výzvu na úhradu dlhu, s tým že dlžník je povinný na účet bytového domu okrem vymáhanej dlžnej čiastky uhradiť zmluvnú pokutu v sume 10,- €. Právny zástupca má nárok za vypracovanie a zaslanie upomienky požadovať z účtu bytového domu odmenu a náhradu výdavkov v sume 10 €,-
- d) náklady spojené s vymáhaním pohľadávok a právnym zastupovaním pri vymáhaní pohľadávok je správca oprávnený operatívne uhrádzať z účtu domu a po právoplatnom rozhodnutí súdu v prospech správcu požadovať ich uhradenie dlžníkom.
- e) pohľadávku s príslušenstvom aj s nákladmi spojených s vymáhaním dlžnej sumy je dlžník povinný zaplatiť v celom rozsahu.
- f) úhrada dlžnej sumy spolu s príslušenstvom bude realizovaná na účet domu

Článok IX Odmena za správu

1. Odmena správcu za správu v súvislosti s ustanovením čl. III ods. 5 tejto zmluvy stanovuje dohodou zmluvných strán na čiastku 9,33 € mesačne za každý byt a 1,90 € mesačne za každé garážové státie, ktoré je súčasťou domu.
2. Ceny uvedené v bode 1. sú vypočítané podľa cenovej ponuky č. 201709, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy. Vlastníci majú v zmysle tejto ponuky nárok na nadštandardné služby správcu, tak ako sú definované v cenovej ponuke pre „BALÍK 2“. Odmenu si správca prevedie z prevádzkového účtu domu na svoj účet do 15-teho dňa v danom mesiaci.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že za ostatné činnosti súvisiace s povinnosťami správcu vyplývajúcich z tejto zmluvy okrem ustanovení v čl. III má správca nárok na odmenu podľa platného cenníka správcu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že správca je oprávnený vykonávať úpravu výšky odmeny jedenkrát ročne, počnúc úpravou za rok 2017, a to tak, že odmena sa bude upravovať v súlade s ročným indexom rastu spotrebiteľských cien v Slovenskej republike za predchádzajúci kalendárny rok, v prípade, že index rastu spotrebiteľských cien v Slovenskej republike presiahne hodnotu vyššiu ako 100 %, je správca oprávnený zvýšiť svoju odmenu o rozdiel medzi 100 % a skutočnou hodnotou indexu rastu spotrebiteľských cien v Slovenskej republike za predchádzajúci kalendárny rok. Nárok na zvýšenú odmenu vzniká po 1. júni nasledujúceho kalendárneho roku. Správca má právo upraviť výšku odmeny podľa tohto odseku aj sumárne za viac rokov, v ktorých správca neupravil výšku odmeny za správu podľa tohto odseku. Vlastníci však nie sú spätne povinní doplatiť rozdiel zodpovedajúci sumárnemu zvýšeniu odmeny za správu.

Článok X Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluvu môže vypovedať každá zo zmluvných strán s výpovednou lehotou tri mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať písomnými dodatkami potvrdenými obidvoma stranami, alebo rozhodnutím schôdze, pričom súhlas zo strany vlastníkov musí prejaviť nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov. Ako písomnú formu styku uznávajú obidve strany fax a e-mail, ktorého príjem potvrdí príjemca rovnakým spôsobom.
4. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom zástupca vlastníkov obdrží jeden exemplár a správca dva exempláre. Každý vlastník bytu a nebytového priestoru v dome obdrží kópiu rovnopisu predmetnej zmluvy.
5. Zmluva je platná dňom jej podpísania nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a účinná od 1.1.2018. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú

a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave 21.12.2017

Správca:

Vlastníci: