

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzatvorená podľa § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“), podľa § 56 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**zákon o verejnom obstarávaní**“) a podľa § 8a ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „**zákon**“) (ďalej len „**zmluva**“)

ZMLUVNÉ STRANY**SPRÁVCA :**

So sídlom: **NOVBYT s.r.o.**, Háľkova 11, 831 03 Bratislava

Zapísaná v OR OS Ba I, oddiel sro, vložka číslo: 6727/B

IČO: 313 69 332

DIČ: 2020333711

IČ DPH : SK2020333711

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a.s.

IBAN: SK20 0200 0000 0014 6004 6012

Zastúpenie: Ing. Jozef Kysucký

(ďalej ako „**správca**“)

a

VLASTNÍCI BYTOV a NEBYTOVÝCH PRIESTOROV BYTOVÉHO DOMU BOJNICKÁ 19, 21, 23 a 25, BRATISLAVA:

zapísaní na liste vlastníctva LV č. 6340, na liste vlastníctva LV č. 6336, na liste vlastníctva LV č. 6337, na liste vlastníctva LV č. 6345,

katastrálne územie: Nové Mesto, obec: Bratislava – Nové Mesto, okres: Bratislava III.,

ulica Bojnická, vchod č. 19, vchod č. 21, vchod č. 23 a vchod č. 25,

listy vlastníctva tvoria Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

(ďalej ako „**vlastníci**“)

Článok I.**PREDMET ZMLUVY**

1. Vlastníci sú vlastníkami bytov a nebytových priestorov a spoluvlastníkmi podielov na pozemkoch a na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu:

a) nachádzajúceho sa na ulici Bojnická **19**, Bratislava, súpisné číslo 6954, postavenom na pozemku parcely registra C KN parc. č. 17090/25, v k.ú. Nové Mesto, obec Mestská časť Bratislava – Nové Mesto;

b) nachádzajúceho sa na ulici Bojnická **21**, Bratislava, súpisné číslo 6959, postavenom na pozemku parcely registra C KN parc. č. 17090/24, v k.ú. Nové Mesto, obec Mestská časť Bratislava – Nové Mesto;

c) nachádzajúceho sa na ulici Bojnická **23**, Bratislava, súpisné číslo 7694, postavenom na pozemku parcely registra C KN parc. č. 17090/19, v k.ú. Nové Mesto, obec Mestská časť Bratislava – Nové Mesto;

d) nachádzajúceho sa na ulici Bojnická 25, Bratislava, súpisné číslo 7545, postavenom na pozemku parcely registra C KN parc. č. 17090/18, v k.ú. Nové Mesto, obec Mestská časť Bratislava – Nové Mesto;

(ďalej „dom“) zapísaný na liste vlastníctva LV č. 6340, na liste vlastníctva LV č. 6336, na liste vlastníctva LV č. 6337, na liste vlastníctva LV č. 6345, v k.ú. Nové Mesto, obec Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava – Nové Mesto. Listy vlastníctva tvoria Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

e) Predmetom tejto zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán pri zabezpečovaní správy domu.

f) Správca sa zaväzuje, že v rozsahu podľa zákona a dohodnutom rozsahu v tejto zmluve a za podmienok v nej uvedených zabezpečí pre vlastníkov vo svojom mene a na účet vlastníkov, správu domu a plnenia spojené s jeho správou a prevádzkou v rozsahu podľa tejto zmluvy.

g) Vlastníci poverujú správcu výkonom správy v rozsahu tejto zmluvy a zaväzujú sa, že za zabezpečenie správy zaplatia správcovi odplatu v sume dohodnutej podľa tejto zmluvy.

h) Zmluva o výkone správy a jej zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba.

Článok II.

ROZSAH A OBSAH PREDMETU (PLNENIA) zmluvy

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a zabezpečiť prevádzku domu tak, aby boli vytvorené podmienky pre nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom (ďalej len „NbP“).

2. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si pomáhať, poskytovať potrebnú súčinnosť a vychádzať si v ústrety pri výkone správy domu a včas sa informovať vzájomne o všetkých dôležitých záležitostiach, ktoré by mohli ovplyvniť plnenie tejto zmluvy.

3. Správca zabezpečí správu domu podľa platnej právnej úpravy súvisiacej so správou domu, najmä v zmysle Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „zákon“). Správca zabezpečí v rámci dohodnutej odmeny nasledovné činnosti:

- vedie samostatné účtovníctvo domu t.j. evidenciu príjmov a výdavkov domu
- zodpovedá za obraty na bankovom účte domu a podľa tejto zmluvy, vedie účet domu v banke
- sleduje stav fondu prevádzky, údržby a opráv domu (ďalej len „FPUaO“) a preddavkov za spoločné plnenia domu (ďalej len „plnenia“) na analytických účtoch
- navrhuje vlastníkom výšku preddavkov do FPUaO a preddavkov za plnenia na príslušný kalendárny rok
- vymáha škody, nedoplatky vo FPUaO a iné pohľadávky a nároky

- informuje zástupcu vlastníkov o výkone správy a konzultuje s ním požiadavky vlastníkov počas určenej konzultačnej doby
- zvoláva a vedie schôdze vlastníkov
- vedie, kontroluje a archivuje dokumentáciu a fakturáciu domu
- vypracuje výročnú správu o činnosti za príslušný kalendárny rok
- vypracuje a aktualizuje plán technickej správy domu – Plán opráv (povinné a preventívne činnosti) a kontroluje jeho plnenie
- zabezpečuje plnenia pre prevádzku domu a kontroluje ich realizáciu a úhrady faktúr
- uzatvára nasledovné zmluvy resp. vystavuje objednávky na:
 - a) dodávku vody a stočné, odvoz a likvidácia odpadových vôd,
 - b) dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory,
 - c) čistenie a upratovanie spoločných priestorov domu a kontajnerového stanovišťa,
 - d) deratizáciu,
 - e) základné poistenie nehnuteľnosti (prípadne doplnkové poistenie po schválení vlastníckmi),
 - f) vykonanie všetkých povinných činností na technických zariadeniach a požiarnej ochrany podľa platnej právnej úpravy (ako napr. povinné revízie technických zariadení podľa osobitných predpisov, kontroly, odborné prehliadky a skúšky) a odstránenie nimi zistených nedostatkov,
 - g) vykonanie plánovanej preventívnej údržby; a zabezpečí kontrolu ich plnenia,
 - h) pohotovostnú službu pre oblasť elektroinštalácie, vodoinštalácie,
 - i) výkon činnosti technika požiarnej ochrany.
- vykonáva kontrolu technickej, vecnej a cenovej stránky všetkých faktúr týkajúcich sa domu.
- poskytuje poradenstvo súvisiace so správou domu, technickými zariadeniami a stavebnými časťami domu.

Článok III.

PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí a zariadení domu, jeho príslušenstva a prevádzku, údržbu a opravy domu podľa tejto zmluvy a platných právnych predpisov tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívateľských práv k bytom, NbP a spoločným častiam a zariadeniam domu.
2. Správca vykonáva správu domu samostatne, v mene a na účet vlastníkov. Správca sa zaväzuje dodržiavať pri výkone správy všeobecne záväzné právne predpisy, technické normy, vyhlášky a ustanovenia tejto zmluvy.
3. Správca je povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami tejto zmluvy, dbať na ochranu práv vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými. Pri obstarávaní plnení a služieb v rámci FPUaO je správca povinný dohodnúť v prospech vlastníkov čo najvýhodnejšie podmienky, zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov domu.

4. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu. Správca je povinný priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, 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.

5. Správca je povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do FPUaO a vymáhať vzniknuté nedoplatky, podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. o) zákona, podať návrh na exekučné konanie.

6. Správca je povinný sa riadiť rozhodnutiami zástupcu vlastníkov a uzneseniami schôdze vlastníkov. Správca je povinný oznámiť vlastníkom všetky okolnosti, ktoré zistil pri zariaďovaní záležitostí a ktoré môžu mať vplyv na zmenu pokynov vlastníkov. Od pokynov vlastníkov sa môže správca odchýliť, len ak je to naliehavo nevyhnutné v záujme ochrany majetku vlastníkov a tretích osôb a ak správca nemôže včas získať ich súhlas (najmä v prípade havarijných stavov).

7. Správca je povinný do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom Správu o svojej činnosti za predchádzajúci kalendárny rok, o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí a zariadení domu a o iných významných skutočnostiach týkajúcich sa správy domu. Rozsah správy je bližšie špecifikovaný v čl. VII.

8. Správca je povinný do 31. mája nasledujúceho roka:

- a) vykonať vyúčtovanie použitia FPUaO a preddavkov za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome,
- b) vypracovať nové predpisy preddavkov.

9. Správca je povinný prevziať dostupnú technickú a právnu dokumentáciu domu, archivovať ju, dopĺňať a pri ukončení platnosti zmluvy ju bezodkladne odovzdať vlastníkom.

10. Správca je povinný na požiadanie umožniť vlastníkom počas stránkových hodín nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania FPUaO, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo na náklady vlastníka vyhotoviť z nich kópie, avšak pri súčasnom dodržaní predpisov o ochrane osobných údajov.

11. Správca zodpovedá vlastníkom za škody vzniknuté v dôsledku zanedbania plnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona a z tejto zmluvy.

12. Správca má právo na odmenu za výkon správy domu podľa tejto zmluvy. Cenu za služby objednané vlastními nad rámec tejto zmluvy je správca oprávnený fakturovať ako dodávateľ služieb.

13. Správca má právo na svoje náklady označiť spravovaný dom na viditeľnom mieste domu logom svojej správцovskej spoločnosti.

14. Správca je povinný zabezpečiť ochranu poskytnutých osobných údajov podľa platnej právnej úpravy, najmä zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení, je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.

15. Správca je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov bytov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov, ktorí majú úhrnnú sumu nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

16. Správca pri obstarávaní tovaru a služieb je povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov resp. Výboru vlastníkov bytového domu pri výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia alebo revízie, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.

17. K rozhodovaniu o výbere dodávateľa prác, služieb a materiálu v hodnote nad 1.500 € bez DPH hradených z FÚaO je správca povinný zabezpečiť minimálne tri cenové ponuky, ktorých súčasťou bude rozpočet prác a materiálu, dodacia lehota, platové podmienky, záručné podmienky a pozáručný servis, ak je vyžadovaný.

18. Správca je povinný priebežne informovať na mieste v dome obvyklom a na Klientskej zóne správcu alebo na portáli www.poschodoch.sk postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby a opravy, rekonštrukcie alebo modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu vrátane cenových ponúk.

19. Správca je povinný na Klientskej zóne správcu alebo na portáli www.poschodoch.sk zverejňovať všetky podstatné dokumenty bytového domu ako sú zápisnice zo schôdzí bytového domu, revízie, zmluvy, plán opráv a vyúčtovanie bytového domu. Pre jednotlivých vlastníkov samostatne zverejní na Klientskej zóne správcu alebo na portáli www.poschodoch.sk ich mesačné preddavky a ročné vyúčtovanie bytu.

20. Správca je povinný zriadiť zvolenému zástupcovi vlastníkov pasívny prístup k účtu bytového domu.

21. Správca je povinný po ukončení kalendárneho štvrťroku informovať zvoleného zástupcu vlastníkov o stave účtov, prehľade tvorby a čerpania FPUaO, neplatičoch a ďalších dôležitých informáciách bytového domu. Táto informácia môže byť podaná zástupcovi vlastníkov aj prostredníctvom Klientskej zóny správcu alebo na portáli www.poschodoch.sk

22. Správca poskytuje kompletnú dokumentáciu bytového domu vlastníkom v digitalizovanej forme formou bezplatného prístupu do **Klientskej zóny** správcu na jeho webovom sídle – minimálne však v rozsahu:

- a) dodávateľské faktúry (minimálne za 3 účtovné obdobia),
- b) dodávateľské a odberateľské zmluvy (minimálne za 3 účtovné obdobia),
- c) výpisy z bankových účtov bytového domu (minimálne za 3 účtovné obdobia),
- d) revízie vyhradených technických zariadení a správy a protokoly z kontrolných a servisných činností vykonávaných na spoločných zariadeniach a častiach bytového domu,
- e) výkresovú dokumentáciu bytového domu, za podmienky, že ňou správca disponuje :
 - a. architektúru: pôdorysy, rezy, pohľady a technickú správu,
 - b. výkresy elektoinštalácie silnoprúdov a slaboprúdov,
 - c. výkresy zdravotníckej
 - d. projekt požiarnej bezpečnosti stavby
 - e. projekt komplexnej obnovy
 - f. projekt hydraulického vyregulovania teplej vody
 - g. projekt hydraulického vyregulovania ústredného vykurovania
 - h. a iné, v bytovom dome sa vyskytujúce inštalácie vrátane všetkých aktualizácií a príslušných technických správ)
- f) zápisnice zo schôdzí vlastníkov, písomných a elektronických hlasovaní vrátane pozvánky, prezenčnej listiny, premietanej prezentácie a predkladaných podkladov slúžiacich k rozhodovaniu vlastníkov
- g) poisťné zmluvy a doklady z poisťných plnení
- h) energetický certifikát bytového domu
- i) Zmluvu o výkone správy, všetky jej Dodatky
- j) reklamačný poriadok správcu
- k) aktualizovaný cenník správcu
- l) kontakty na bezpečnostné a záchranné zložky, havarijnú službu a hlavných dodávateľov energií
- m) elektronickú nástenku domu
- n) ponuky výberových konaní a ich výsledky.

23. Správca pre vlastníkov bytového domu poskytuje bezplatný telefonický prístup 24/7 (tzv. hot-line) a 24/7 havarijnú službu.

24. Správca poskytuje elektronickú formu nahlasovania počtu osôb ako aj hlásení zmien vlastníkov príp. aj iné formy hlásení – všetko bezodplatne.

25. Správca je oprávnený plniť predmet tejto zmluvy aj prostredníctvom subdodávateľov, ktorí musia spĺňať podmienky pre plnenie predmetu zmluvy, týkajúce sa osobného postavenia a neexistujú u nich dôvody na vylúčenie podľa § 40 ods. 6 písm. a) až h) a ods. 7 zákona o verejnom obstarávaní, v súlade s § 41 zákona o verejnom obstarávaní. V prípade plnenia predmetu zmluvy prostredníctvom subdodávateľov zodpovedá správca vlastníkom tak, ako keby plnil predmet zmluvy sám. Vlastníci sú oprávnení od tejto Zmluvy odstúpiť, ak zistia, že správca zabezpečuje plnenie predmetu tejto zmluvy prostredníctvom subdodávateľa, ktorý nespĺňa podmienky podľa § 41 zákona o verejnom obstarávaní, čím nie

je dotknutý nárok vlastníkov na náhradu škody z tohto dôvodu vzniknutej. Zoznam subdodávateľov je uvedený v Prílohe č. 7 tejto zmluvy.

26. V prípade, že niektorý zo subdodávateľov nie je v okamihu podpísania tejto zmluvy známy a vstúpi do procesu v priebehu plnenia predmetu tejto zmluvy, resp. sa zmení niektorý zo subdodávateľov počas plnenia tejto zmluvy, alebo sa zmenia údaje, týkajúce sa konkrétneho subdodávateľa, musí byť táto zmena odsúhlasená účastníkmi zmluvy formou písomného dodatku k tejto zmluve. O každej zmene je správca povinný bezodkladne - najneskôr do 7 kalendárnych dní - písomne informovať vlastníkov, pričom je povinný zároveň predložiť vlastníkom čestné prehlásenie, že subdodávateľ, ktorého sa zmena týka, spĺňa podmienky pre plnenie predmetu tejto zmluvy. Ak správca tento záväzok nedodrží, považuje sa to za závažné porušenie zmluvy a správca je povinný zaplatiť vlastníkom zmluvnú pokutu vo výške 1000 € za každé porušenie tejto povinnosti, náhrady škody tým nie je dotknutá.

27. Správca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek práva a pohľadávky vyplývajúce z tejto zmluvy na tretie osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníkov. Právny úkon, ktorým budú práva a pohľadávky postúpené v rozpore s týmto bodom, bude neplatný.

28. Správca a subdodávatelia uvedení v Prílohe č. 7 tejto Zmluvy, ak sa na nich taká zákonná povinnosť vzťahuje, sú v súlade s § 4 zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov povinní byť zapísaní v registri partnerov verejného sektora aspoň po dobu trvania Zmluvy; za splnenie povinnosti subdodávateľov podľa tohto bodu zodpovedá vlastníkom správca.

Čl. IV.

TECHNICKÁ SPRÁVA BUDOVY

1. Správca je povinný každoročne do 30. novembra vypracovať a predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, povinných činností (revízií), preventívnych činností (servisu) a plánovaných opráv a modernizácie spoločných častí domu a technických zariadení v ňom. Správca je povinný zabezpečiť tieto činnosti podľa pravidiel nakladania s FPUaO dohodnutých v tejto zmluve a navrhne výšku tvorby FPUaO na ďalší kalendárny rok.

2. Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na náklady FPUaO domu. Správca je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok a to všetko na náklady FPUaO domu.

3. Správca zabezpečí odstránenie nedostatkov zistených pri iných povinných činnostiach ako sú v bode 2) neodkladne, podľa pravidiel nakladania s FPUaO dohodnutých v tejto zmluve.

4. Správca zabezpečí opravy, modernizáciu a údržbu spoločných častí a technických zariadení domu, odstránenie porúch, závad a iných opráv na dome na základe ich nahlásenia

vlastníkmi zástupcom vlastníkov, a po odsúhlasení zástupcom vlastníkov resp. vlastného zistenia podľa pravidiel nakladania s FPUaO dohodnutých v tejto zmluve.

5. Správca zabezpečí prehliadku spoločných častí domu a jeho technických, protipožiarňných a bezpečnostných zariadení v termínoch podľa platných právnych predpisov alebo podľa požiadaviek vlastníkov po súhlase zástupcu vlastníkov.

6. Správca zabezpečí dodávku tepla v kvalite podľa vyhlášky MH SR č. 152/2005 v platnom znení, podľa tejto zmluvy resp. v zmysle vyhl. ÚRSO č. 358/2009 Z.z. a súvisiacich predpisov v platnom znení, ak sa vlastníci nedohodnú inak.

Čl. V.

SLUŽBY PRE PREVÁDZKU BUDOVY

1. Správca zabezpečí vykonanie deratizácie, zimnú údržbu na spoločných častiach domu vo vlastníctve domu, umývanie a čistenie spoločných priestorov podľa platných právnych predpisov, alebo podľa požiadaviek vlastníkov po súhlase zástupcu vlastníkov.

2. Správca zabezpečí iné služby súvisiace so správou domu podľa platných právnych predpisov a podľa požiadaviek vlastníkov.

Čl. VI.

ADMINISTRATÍVNA SPRÁVA BUDOVY

1. Správca je povinný viesť samostatný bankový účet pre dom, ktorý správca prevezme od predošlého správcu resp. zabezpečí po dohode so zástupcom vlastníkov založenie nového účtu v banke na platby všetkých preddavkov vlastníkov. Majiteľom účtu domu sú vlastníci. Správca má právo byť disponentom tohto účtu počas platnosti tejto zmluvy. Z tohto účtu budú hradené všetky plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy. Majetok vlastníkov na tomto účte nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie, alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu, ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktorý smeruje proti majetku správcu.

2. Na úhradu nákladov súvisiacich so správou domu navrhne správca pre kalendárny rok mesačné preddavky s prihliadnutím na predpokladané náklady a skutočné náklady v predchádzajúcom období. Správca je povinný navrhnúť vlastníkom počas roku novú výšku preddavkov na základe ohláseného zvýšenia cien poskytovaných služieb, resp. iných závažných zmienach v cenách alebo právnych predpisoch. V prípade nesúhlasu vlastníkov s navrhovanou výškou preddavkov, alebo s nedostatočnou výškou finančných prostriedkov na FPÚO na úhradu už dohodnutých plnení, alebo plnení nutných pre obstarávanie služieb a tovaru, ktoré správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, správca na to upozorní zástupcu vlastníkov a vlastníci bez odkladu finančné prostriedky na účet nezložia, nie je správca povinný potrebné činnosti objednať a neručí za škody alebo zmluvné pokuty spôsobené takýmto rozhodnutím, alebo nedostatkom finančných prostriedkov.

3. Správca eviduje a uchováva všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov v dome vrátane zápisníc zo schôdzí a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín, vedie zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu, priebežne aktualizuje evidenciu rozhodnutí vlastníkov a za správnosť evidencie zodpovedá.

Čl. VII.

SPRÁVA O ČINNOSTI

1. Správca je povinný do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roku predložiť vlastníkom bytov správu o činnosti správcu v rozsahu:

- prehľad o svojej činnosti za predchádzajúci rok
- informáciu o finančnom hospodárení domu
- informáciu o stave spoločných častí a technických zariadení domu a návrhu plánovaných činností a opráv a modernizácií na aktuálny rok
- informáciu o významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.

Čl. VIII.

VYÚČTOVANIE ROČNÝCH PREDDAVKOV

1. Správca je povinný do 31. mája nasledujúceho roku vyúčtovať preddavky hradené vlastníkami. Vlastníci môžu reklamovať rozúčtovanie najneskôr do 30. júna. Správca preskúma reklamáciu a v prípade oprávnenej reklamácie vykoná opravné rozúčtovanie najneskôr do 31. júla.

2. Správca je povinný vypočítaný preplatok z vyúčtovania úhrad za plnenia po preskúmaní a zapracovaní prípadných reklamácií vrátiť späť vlastníkom bytov. Správca vráti preplatok vlastníkom najneskôr do 31. júla po zápočte pohľadávok a záväzkov vlastníka za podmienky dostatku finančných prostriedkov na účte domu. V prípade nedostatku finančných prostriedkov na účte domu vráti správca preplatok vlastníkom bezodkladne potom, ako bude suma preplatku na účte domu.

3. V prípade, že správca z vlastnej viny nevyúčtuje preddavky, resp. ich nevráti v stanovenom termíne, nemá až do ich predloženia, uhradenia vlastníkom nárok na platby za správu.

Článok IX.

PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené najmä zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Občianskym zákonníkom a touto zmluvou.

2. Vlastníci si volia zástupcu vlastníkov, ktorý ich bude zastupovať pri komunikácii so správcou v rozsahu určenom touto zmluvou, a volia osobu, ktorá bude plniť úlohy zástupcu vlastníkov, ak ich zvolený zástupca nebude môcť dočasne plniť. V období, ak nie je zvolený zástupca vlastníkov, jeho práva a povinnosti preberá správca. So správcou zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastními bytov a nebytových priestorov správu v dome. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome.

3. Zvolený zástupca vlastníkov zabezpečuje komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom:

- a) informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu,
- b) kontroluje činnosť správcu, ktorý má povinnosť mu bez meškania na požiadanie predkladať na nahliadnutie akúkoľvek dokumentáciu vedenú podľa tejto zmluvy; v rámci toho má zriadený on-line prístup umožňujúci nahliadať na nakladanie s účtom domu v banke,
- c) je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a so správcom prerokováva problematiku prevádzky domu,
- d) podľa rozhodnutia vlastníkov dáva správcovi súhlas na čerpanie nákladov z FPUaO a o výber dodávateľov podľa tejto zmluvy,
- e) po dohode so správcom zabezpečí bez odkladu dodanie dokladu o počte nahlásených osôb u vlastníkov po jednotlivých mesiacoch za uplynulý rok do konca januára nasledujúceho kalendárneho roku,

4. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastními sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba. Osoba poverená vlastními podľa § 14a ods. 7 zákona v čase dočasnej neprítomnosti zástupcu vlastníkov plní jeho úlohy podľa tejto zmluvy.

5. Za výkon funkcie zástupcu vlastníkov a výkon funkcie poverenej osoby patrí zástupcovi vlastníkov a poverenej osobe odmena v sume odsúhlasenej na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním.

6. Vlastníci sa zaväzujú neodkladne odovzdať správcovi všetku dostupnú dokumentáciu a informácie potrebné k plneniu tejto zmluvy a to najmä stavebnú, technickú a bezpečnostnú dokumentáciu a aktuálny zoznam vlastníkov a ich spoluvlastnícky podiel.

7. Vlastníci sú povinní najneskôr do 5 dní písomne oznámiť správcovi a zástupcovi vlastníkov zmenené skutočnosti rozhodujúce pre výpočet preddavkov, najmä zmeny počtu osôb užívajúcich byt, predaj bytu a pod.

8. Vlastníci nahlasujú poruchy a nedostatky na spoločných častiach a zariadeniach domu správcovi, podľa kontaktných údajov správcu, ktoré správca zverejní na obvyklom mieste v bytovom dome. Správca zabezpečí odstránenie porúch resp. opravu podľa pravidiel nakladania s FPUaO. V prípade havarijných situácií vlastníci kontaktujú priamo pohotovostnú službu zabezpečovanú v rámci FPUaO a informujú zástupcu vlastníkov. Kontaktné čísla na pohotovostné služby správcu zverejní na obvyklom mieste informácií o prevádzke domu a v spoločných častiach domu.

9. Vlastníci sú povinní pravidelne mesačne platiť odsúhlasenú sumu preddavkov na plnenia, do FPUaO a za správu domu. Preddavky sú vlastníci povinní poukázať na bankový

účet domu mesačne do 10. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa preddavok platí, s uvedením svojho variabilného symbolu prideleného správcom.

10. V prípade omeškania úhrady preddavku sú vlastníci povinní zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,50 € za každý deň omeškania platby a to po uplynutí 10 dní po splatnosti, t.j. od 11.dňa po splatnosti predpisu či inej povinnej platby. Omeškanie sa počíta ako rozdiel medzi termínom pripísania platby na účet a termínom určeným v tejto zmluve. Zmluvná pokuta je príjmom do FPUaO.

11. Vlastníci sú povinní na svoje náklady byty udržiavať v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie. Vlastníci nesmú vykonávať stavebné úpravy v byte, bez písomného informovania správcu formou doručenia kópie ohlásenia alebo stavebného povolenia. Pri stavebných úpravách alebo renovácii musia byť splnené ustanovenia osobitných predpisov, najmä stavebného zákona a požiaro-bezpečnostných predpisov.

12. Úpravu bytu, ktorou vlastník bytu v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu, príslušenstva alebo príľahlého pozemku, smie vlastník vykonať len s predošlým súhlasom vlastníkov bytov v dome prijatým nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome.

13. Vlastníci sú povinní odstrániť na vlastné náklady škody, ktoré na iných bytoch, na spoločných častiach alebo zariadeniach domu spôsobili sami, prípadne osoby, ktoré ich byt užívajú, upravujú, alebo sa v dome zdržiavali s ich súhlasom.

14. Vlastníci sú povinní umožniť na požiadanie a na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu správcovi, alebo osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu, za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečujú sami, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu prístupných z ich bytu, alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt. Ak vlastník neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

15. Ak vlastník bytu v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje, alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, môže vlastník v dome navrhnúť súdu aby nariadil predaj bytu podľa zákona.

16. Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vykonané správcom v rozsahu dojednanom touto zmluvou zaväzujú všetkých vlastníkov.

17. Vlastníci dávajú správcovi súhlas na prevzatie a spracovanie ich osobných údajov pre účely tejto zmluvy. Vlastníci dávajú správcovi súhlas k zverejneniu počtu nahlásených osobomesiacov v byte za kalendárny rok, ktorý môže tvoriť prílohu ročného vyúčtovania.

18. Vlastníci bytov, ktorí využívajú priestory v dome na podnikateľskú činnosť, sú povinní v týchto priestoroch zabezpečiť všetky povinnosti PO a BOZP podľa platnej právnej úpravy na vlastné náklady.

19. Doručením na adresu uvedenú na Liste vlastníctva sa zásielky považujú za doručené. Vlastníci bytov sú povinní preukázateľne a bezodkladne oznámiť správcovi zmenu doručovacej poštovej adresy alebo adresy na elektronické doručovanie.

20. Vlastníci v prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru sú povinní:

- a) požiadať správcu o jeho potvrdenie, že vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv a ani iný záväzok voči správcovi a ostatným vlastníkom.
- b) o uskutočnenom prevode informovať správcu bez zbytočného odkladu, najneskôr 15 dní po povolení vkladu vlastníckeho práva k bytu a NbP v katastri nehnuteľností.
- c) V prípade nesplnenia týchto povinností vlastníci znášajú prípadnú škodu vzniknutú správcovi a ostatným vlastníkom v plnom rozsahu.

21. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú v prípade vykonania zmeny vlastníckeho práva k bytu alebo NbP (napr. predaj, darovanie, zámenná zmluva) na právnych nástupcov vlastníkov.

22. Každý nový vlastník je povinný pristúpiť k tejto zmluve o výkone správy.

23. Individuálne užívať spoločné priestory, spoločné časti a zariadenia bytového domu môže vlastník alebo tretia osoba len so súhlasom vlastníkov za odplatu podľa písomnej Dohody o užívaní spoločnej veci alebo Zmluvy o nájme spoločných častí. O výške odplaty rozhodujú vlastníci.

Článok X.

ZODPOVEDNOSŤ ZA ŠKODU

1. Správca zodpovedá v zmysle príslušných ustanovení zákona a OZ 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 majúcom za následok vznik škody.

Článok XI.

SPÔSOB SPRÁVY DOMU

1. Vlastníci majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv, a to na schôdzach vlastníkov alebo písomným hlasovaním.

2. Správca môže zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej však raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej jedna štvrtina vlastníkov v dome. Ak na žiadosť jednej štvrtiny vlastníkov nezvolá správca schôdzu v lehote do 15 dní odo dňa doručenia ich písomnej žiadosti, majú vlastníci právo si zvolať schôdzu sami.
3. Pravidlá hlasovania na schôdzi vlastníkov upravuje zákon.
4. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome a pri písomnom hlasovaní overovateľom písomného hlasovania.
5. Za každý byt a nebytový priestor má jeho vlastník jeden hlas. Spoluvlastníci bytov majú spolu jeden hlas pripadajúci na byt. Ak je byt alebo nebytový priestor vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.
6. Správca, alebo zástupca vlastníkov môže vyhlásiť písomné hlasovanie. Oznámenie o písomnom hlasovaní sa doručuje spôsobom obvyklým v dome. Pri hlasovaní písomnou formou musia byť vlastníci sedem dní vopred informovaní o otázkach hlasovania a o termíne hlasovania. Po vykonaní písomného hlasovania správca, zástupca vlastníkov alebo zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ak iniciovali hlasovanie), zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov zvolených schôdzou vlastníkov a vyhlásia ho v dome spôsobom obvyklým. Obsah hlasovacieho lístka určuje zákon.
7. Prehlasovaní vlastníci majú právo obrátiť sa do 30 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 na súd do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká.
8. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vzniknuté pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo FPUaO v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník, len ak nie sú kryté úhradami za plnenia, alebo úhradami preddavkov do FPUaO.
9. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba a správca pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Osoba poverená vlastníkmi, a osoba oprávnená podpisovať tieto právne úkony po ich schválení vlastníkmi bytov a nebytových priestorov je uvedená v Prílohe č. 7 tejto zmluvy.

Článok XII.

VYMÁHANIE NEUHRADENÝCH ZÁVÄZKOV VLASTNÍKOV

1. Vlastníci splnomocňujú správcu, aby v ich mene a na ich účet uskutočňoval všetky právne úkony spojené s vymáhaním vzniknutých nedoplatkov vlastníkov.
2. Správca eviduje predpísané preddavky a sleduje nedoplatky vlastníkov za úhrady do FPUaO a za plnenia. Správca je povinný v prípade neplatenia preddavkov alebo ročného vyúčtovania vlastníkami začať proces vymáhania pohľadávky.
3. Vlastníka s dlžobou prevyšujúcou výšku trojmesačného preddavku správca upozorní pokusom o zmier písomnou doručenou zásielkou a následným súdnym, exekučným vymáhaním pohľadávky alebo návrhom na výkon dobrovoľnej dražby.
4. Správca je povinný zabezpečiť podanie návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu na uspokojenie pohľadávok, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a v súlade so zákonom.
5. Náklady súvisiace s vymáhaním pohľadávok FPUaO je správca oprávnený hradiť z FPUaO. Všetky vymožené prostriedky sú príjmom do FPUaO.
6. Správca má právo dlžníka upomínať písomne na adresu uvedenú na Liste vlastníctva a/alebo na vlastníkom uvedenú e-mailovú adresu. V prípade zmeny doručovacej adresy, ktorá bude rozdielna oproti adrese uvedenej v Liste vlastníctva, je vlastník povinný oznámiť novú adresu správcovi bezodkladne, najneskôr však do 1 mesiaca. Poštové a elektronické zásielky zaslané na adresy uvedené na Liste vlastníctva a udané e-mailové adresy vlastníkami sa považujú za doručené po 3 dňoch od ich odoslania.
7. Vlastníci splnomocňujú správcu uzatvoriť v každom jednotlivom prípade zmluvu o poskytovaní právnych služieb a podpísať procesné plnomocenstvo ním vybraným advokátom. Totožnosť vybraného advokáta oznámi správca zástupcovi vlastníkov vopred. V prípade, ak zástupca vlastníkov vysloví odôvodnený nesúhlas so zastupovaním vybraným advokátom, správca navrhne iného advokáta na právne zastupovanie v danej veci.
8. Úhrada pohľadávky a príslušenstva bude poukázaná na účet domu do FOUaP, okrem nákladov správcu súvisiacich s vymáhaním pohľadávky, nevyplatenej odmeny a nákladov za poskytovanie právnej pomoci, prípadne trov konania v prípade, že ich zálohovo uhradil správca, alebo právny zástupca z vlastných prostriedkov.
9. Vymáhaním pohľadávky sa pre účely tejto zmluvy a jej zmluvných strán rozumie aj zabezpečenie exekučného titulu, iniciovanie exekučného konania, prostredníctvom ktorého je správca oprávnený a povinný zabezpečiť nútený výkon rozhodnutia ako aj odovzdanie podkladov dražobnej spoločnosti za účelom vykonania odsúhlasenej dobrovoľnej dražby.
10. Všetky náklady spojené so zaslaním upomienky, za poskytovanie právnych služieb, náklady súvisiace s vymáhaním pohľadávky a trovy konania hradí dotknutý vlastník.

Čl. XIII.

PRÁVNE ÚKONY

1. Vlastníci splnomocňujú správcu:

- a) zastupovaním v konaní na stavebnom úrade vo veciach stavebného konania, v rozsahu uznesení zo schôdze vlastníkov, resp. výsledkov písomného hlasovania
- b) uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy podľa platnej právnej úpravy, ustanovení tejto zmluvy a písomných uznesení vlastníkov
- c) podľa rozhodnutia vlastníkov uzatvárať zmluvy o prenájme spoločných priestorov a častí domu
- d) zastupovaním pri súdnych sporoch týkajúcich sa správy domu
- e) zastupovaním pred orgánmi štátnej správy a samosprávy týkajúcich sa správy domu.

Článok XIV.

CENA A PLATOBNÉ PODMIENKY ODMENY ZA SPRÁVU

1. Odmena za výkon správy a činnosti dohodnuté v článku II. a VI. tejto zmluvy je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zákona číslo 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že paušálna odmena za správcovskú činnosť podľa článku II. tejto zmluvy bude za:

každý byt :	8,364 €/mesiac
-------------	----------------

Správca je platcom DPH, táto cena je finálna.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že odmena za nadpaušálne činnosti bude:

vystavenie a doručenie upomienky (plus náklady na poštovné)	6/ ks
vystavenie a doručenie mesačnej faktúry za pokutu z omeškania (plus náklady za poštovné)	0/ ks
dopravné náklady v súvislosti s nadpaušálnymi prácami	0 €/ km
mimoriadna schôdza	20 €
spracovanie mesačnej mzdy dohodára	7 €
opravné ročné vyúčtovanie nákladov v prípade nesprávnych poskytnutých údajov vlastníka, uhradí vlastník (za byt / NBP)	36 €
spracovanie a podanie ročného Daňového priznania z prenájmu spoločných častí a zariadení domu	40 € / podanie
ostatné činnosti (kopírovanie dokumentácie, vystavovanie potvrdení nad rámec paušálu, Zmluva o správe, Domový poriadok a iné dokumenty domu v tlačenej podobe) podľa aktualizovaného cenníka uverejneného na webovom sídle správcu:	www.novbyt.sk

4. Zmluvné strany sa dohodli, že odmenu si správca prevedie na svoj účet na základe faktúry/splátkového kalendára do desiateho dňa v príslušnom mesiaci. Ak na účte FPUaO nebude dostatočné finančné krytie na odmenu za správu, pričom k nedostatočnému finančnému krytiu by nedošlo v prípade riadnej úhrady preddavkov na platby vlastníkami, je

správca oprávnený požadovať zmluvnú pokutu 0,05% za každý deň omeškania z dlžnej čiastky.

5. Zmluvné strany sa dohodli na úprave odmeny za poskytované služby a ročné rozúčtovanie vždy k 1. januáru, a to na jej zvýšenie v prípade inflácie a zníženie v prípade deflácie, o ročnú mieru inflácie alebo deflácie SR vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Túto zmenu odmeny za správu je správca povinný oznámiť písomne zástupcovi vlastníkov bytového domu.

6. Zmeniť dohodnutú výšku odmeny, okrem postupu podľa odseku 5, môže len schôdza vlastníkov nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov.

Článok XV.

SPÔSOB HOSPODÁRENIA S ÚHRADAMI ZA PLNENIA

1. Plnenia sú náklady za služby, práce, energie a vodu, ktoré vlastník uhradza za plnenia spojené s užívaním bytu alebo NBP (napr. osvetlenie spoločných častí, upratovanie a pod.)

2. Vlastníci sú povinní, úhrady za plnenia platiť každý mesiac najneskôr do desiateho dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa úhrada plní na základe predpisu stanoveného správcom na základe minulých období a predpokladu plnenia počas roka.

3. Pri rozúčtovaní nákladov na plnenia správca zohľadní mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení vlastními pomerom celkového počtu osobomesiacov v roku, počtom bytov alebo podielom. Celkový počet osobomesiacov v roku bude vypočítaný na základe sumáru nahláseného počtu osôb užívajúcich byt v každom kalendárnom mesiaci roka, počítajú sa aj deti. Pre byt, ktorý počas mesiaca nebol užívaný sa vždy započítava jeden osobomesiac. Prehľad počtu prihlásených osôb využívajúcich byt v jednotlivých mesiacoch roka pre každého vlastníka vlastníci zašlú poštou na adresu správcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, alebo elektronickou formou správcovi na adresu: cetlova@novbyt.sk

4. Rozúčtovanie ročných nákladov na plnenia bude rozpočítané podľa tabuľky v Prílohe č. 5. Zmeny v spôsobe rozúčtovania môžu vlastníci vykonať aj na schôdzi vlastníkov ak tento bod bol v programe schôdze a ich rozhodnutie musí byť v súlade s platnou legislatívou.

Článok XVI.

SPÔSOB HOSPODÁRENIA S FPUaO

1. Fond prevádzky opráv a údržby („FPUaO“) slúži na úhradu nákladov (materiálu a služieb) spojených s prevádzkou domu na zabezpečenie údržby, opráv a modernizáciu častí a zariadení domu.

2. Prostriedky FPUaO vedie správca na osobitnom analytickom účte. Súčasťou fondu sú mesačné preddavky do fondu, príjem za prenájom a predaj spoločných častí a zariadení domu, úroky a zmluvné pokuty, príjmy a výťažky z exekúcie.

3. Do FPUaO domu prispievajú vlastníci bytov mesačne čiastkou v sume podľa platného uznesenia schôdze vlastníkov. Určená suma príspevku je uvedená v Prílohe č. 6 tejto Zmluvy.
4. Prostriedky FPUaO môže správca použiť len na financovanie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, výnimočne aj na účely ustanovené touto zmluvou.
5. Ak jednotlivé objednávky a zmluvy nepresiahnu sumu 500,00 € bez DPH je správca oprávnený objednať takéto služby bez predchádzajúceho schválenia. Zástupca vlastníkov schvaľuje objednávky a zmluvy v hodnote nad 500,00 € do 2.000,00 € bez DPH. Výbor vlastníkov schvaľuje objednávky a zmluvy v hodnote nad 2.000,00 € do 5.000,00 € bez DPH. Objednávky a zmluvy v hodnote nad 5.000,00 € bez DPH schvaľuje schôdza vlastníkov nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov domu.
6. Správca má právo zabezpečiť opravu a vykonať opatrenia aj mimo týchto pravidiel za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva na živote alebo majetku vlastníkov, alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu a to bez predchádzajúceho súhlasu zástupcu vlastníkov alebo nadpolovičnej väčšiny vlastníkov. O takomto opatrení neodkladne informuje zástupcu vlastníkov bytov. Náklady na takto vynaložené odstránenie škody bude čerpané z FPUaO.
7. Správca je povinný zabezpečiť objednané alebo zazmluvnené plnenia len do výšky zostatku prostriedkov na účte FPUaO schválených vlastníckmi na príslušný rok. V prípade nedostatku finančného krytia je správca povinný o tejto skutočnosti vopred informovať vlastníkov a navrhnúť vhodné riešenie.
8. Správca na realizáciu legislatívnych povinností, akými sú napr. úradné skúšky, odborné prehliadky a odborné skúšky technických zariadení, odstraňovanie zistených nedostatkov z týchto kontrol, kontroly požiarnotechnických zariadení osobami s platným oprávnením a osvedčením (kontroly hasiacich prístrojov, zariadení na dodávku požiarnej vody), preventívne protipožiarne prehliadky alebo overovanie meradiel a platby súdnych trov a odmien advokátom nepotrebuje súhlas vlastníkov.
9. Správca má povinnosť navrhnúť vlastníkom zvýšenie platieb, prípadne jednorazovú dotáciu do FPUaO, ak prostriedky vo FPUaO nepostačujú na priebežné alebo požadované náklady hradené z fondu. Ak vlastníci takúto požiadavku neakceptujú, správca služby neobjedná a správca tak nezodpovedá za škodu spôsobenú neobjednaním príslušnej opravy či služby.
10. Finančné prostriedky FPUaO nepoužité v kalendárnom roku sa vlastníkom bytov nevracajú, ale sa prenášajú do nasledujúceho roku. Pri zmene vlastníka bytu sa nepoužité prostriedky z fondu nevracajú, ale prechádzajú na nového vlastníka.
11. Rozsah prác v bytoch hradených z FPUaO ustanovuje táto zmluva; jej zmenu si vlastníci môžu odsúhlasiť na schôdzi vlastníkov a rozsah hradených prác bude uvedený v uznesení v zápisnici zo schôdze vlastníkov.

12. Z FPUaO sa hradia výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku vo vlastníctve domu, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu

a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodžií a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. Z FPUaO sa tiež hradia náklady v bytoch za výmenu a metrologické overovanie meračov tepla a vodomeroch ako aj opravy vodomeroch a meračov tepla vrátane uzáveru vykurovacej vody do bytu a uzáveru studenej vody ak sa vlastníci nedohodnú inak; to sa nevzťahuje na prípad ak vlastník úmyselne a neoprávnene poškodí, znefunkční alebo inak zasiahne do merača alebo uzáveru.

Článok XVII.

Záverečné ustanovenia

1. Spôsob obvyklý pre doručovanie písomností a oznamovanie informácií v dome si zmluvné strany dohodli:

- a) elektronickou komunikáciou na e-mailovú adresu vlastníka, ktorú vlastník uvedie v Súhlase v elektronickom doručovaní písomností uvedenom v prílohe č. 6 tejto zmluvy;
- b) uverejnením na webovom sídle správcu.

2. Postup pri uplatňovaní reklamácie upravuje Reklamačný poriadok správcu, ktorý je k dispozícii na webovom sídle správcu: www.novbyt.sk.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si pozorne prečítali, porozumeli jej a bez výhrad súhlasia s jej ustanoveniami.

4. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť dňom zverejnenia na www.crz.gov.sk.

5. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné prijať len vo forme písomných dodatkov potvrđených oboma zmluvnými stranami.

6. Vzťahy nejasné alebo neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona v platnom znení, Občianskeho zákonníka a inými právnymi predpismi, ak upravujú vzťahy z oblasti predmetu tejto zmluvy.

7. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.

8. Zmluvný vzťah zaniká písomnou dohodou alebo výpoveďou, doručenou ktoroukoľvek zo zmluvných strán. Výpovedná lehota sú 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

9. Povinnosti správcu pri ukončení platnosti zmluvy o výkone správy určuje zákon.

10. Táto zmluva je vyhotovená v 7 rovnopisoch, pričom splnomocnený zástupca vlastníkov, poverená osoba domu a správca obdržia po jednom rovnopise. Vlastník bytov

mestská časť Bratislava – Nové Mesto dostane 4 rovnopisy zmluvy; ostatní vlastníci obdržia jednu kópiu zmluvu, alebo (ak o to požiadajú) sa im zašle elektronická kópia tejto zmluvy, ktorá bude doručená na mailové adresy vlastníkov a k dispozícii kedykoľvek na Klientskej zóne správcu počas celej doby platnosti tejto Zmluvy.

11. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú jej prílohy:

- Príloha 1: Listy vlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
- Príloha 2: Zásady platenia úhrad za plnenia (spôsob rozpočítania nákladov za prevádzku domu)
- Príloha 3: Výška príspevku do fondu opráv a údržby domu
- Príloha 4: Osoba poverená vlastníkmi domu, osoba oprávnená
- Príloha 5: Zvolený zástupca vlastníkov
- Príloha 6: Súhlas s elektronickým doručovaním písomností
- Príloha 7: Zoznam známych subdodávateľov

V Bratislave dňa **29 JÚL 2022** 2022

.....

Správca :

Vlastníci

Príloha 1:

Listy vlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome :

**List vlastníctva č. 6340, 6336, 6337, 6345, katastrálne územie Nové Mesto, obec Bratislava
– Nové Mesto, okres Bratislava III.**

Príloha 2:

Zásady platenia úhrad za plnenia (spôsob rozúčtovania nákladov za prevádzku domu)

Úhrady za plnenia	Spôsob rozúčtovania
Náklady na dodávku studenej vody (SV)	podľa osobomesiacov - OSM
Náklady na odvoz a likvidáciu odpadových vôd	podľa osobomesiacov - OSM
Náklady na odkanalizovanie zrážkovej vody	podľa plochy bytu / NBP - m ²
Náklady za likvidáciu komunálneho odpadu	podľa osobomesiacov - OSM
Náklady na poistenie domu	podľa plochy bytov/NBP - m ²
Náklady na dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu	podľa osobomesiacov - OSM
Náklady na upratovanie spoločných častí domu	podľa osobomesiacov - OSM
Náklady zimnú údržbu	podľa plochy bytov/NBP – m ²
Náklady na havarijnú službu	podľa počtu bytov/NBP – na bytovú jednotku
Náklady na deratizáciu	podľa plochy bytov/NBP - m ²
Náklady na odmenu zástupcu vlastníkov a poverenej osoby domu	podľa počtu bytov/NBP – na bytovú jednotku
Náklady na správu	podľa počtu bytov/NBP – na bytovú jednotku
Bankové poplatky	podľa počtu bytov/NBP – na bytovú jednotku
Ostatné náklady súvisiace so správou a prevádzkou domu (poplatky, poštovné, právne služby a pod.)	podľa počtu bytov/NBP – na bytovú jednotku

* Ak je inštalovaný elektromer výťahu a je možné stanoviť jeho spotrebu elektrickej energie

Príloha 3:

Výška príspevku do Fondu prevádzky, údržby a opráv („FOUaP“)

Výška príspevku do FOUaP bytového domu vlastníkmi schválená		
<u>Výška príspevku</u> <u>za byt/NBP</u>	<u>xxx</u>	€/ m2/ mes.
Zmena výšky príspevku bola stanovená	OD:	DO: ďalšej zmeny

Príloha 4:

Osoba poverená vlastníkmi domu, oprávnená osoba domu

Osoba poverená vlastníkmi domu / oprávnená osoba domu bola vlastníkmi schválená a vymenovaná ku dňu:
xxx

Príloha 5:

Zvolený zástupca vlastníkov

Osoba zvolená vlastníkami domu - zástupca vlastníkov
xxx

Príloha 6:

Súhlas v elektronickom doručovaní písomností – e-mailová adresa vlastníka:

pravne@banm.sk

Príloha 7:

Zoznam známych subdodávateľov

Obchodné meno:

Adresa sídla:

I. *Zabezpečenie predmetu zákazky „ZABEZPEČENIE SPRÁVY DOMU A SÚVISIACICH SLUŽIEB“ vyhlásenej podľa zákona o verejnom obstarávaní, vo veci ktorej je uzatvorená zmluva, budeme plniť prostredníctvom týchto subdodávateľov:

1. Obchodné meno subdodávateľa uvedené v Obchodnom, resp. Živnostenskom registri:

Adresa sídla, resp. miesto podnikania, uvedené v Obchodnom, resp. Živnostenskom registri:

IČO subdodávateľa:

Meno, priezvisko, adresa pobytu a dátum narodenia osoby, oprávnenej konať za subdodávateľa:

Percentuálny podiel subdodávky: % z celkovej ceny predmetu zákazky bez DPH

Stručný opis zákazky, ktorá bude predmetom subdodávky:

Čestne vyhlasujem, že subdodávateľ spĺňa podmienky pre plnenie predmetu Dohody, týkajúce sa osobného postavenia v rozsahu, v akom bolo ich splnenie vyžadované od predávajúceho a neexistujú u neho dôvody na vylúčenie podľa § 40 ods. 6 písm. a) až h) a ods. 7 zákona o verejnom obstarávaní, v súlade s § 41 zákona o verejnom obstarávaní.

Čestne vyhlasujem, že subdodávateľ je/nie je* partnerom verejného sektora a je/nie je* zapísaný v registri partnerov verejného sektora podľa zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

(text bodu 1 použiť opakovane podľa počtu subdodávateľov)

II. *Zabezpečenie uvedeného predmetu Dohody nebudeme plniť prostredníctvom subdodávateľov.

.....

(meno, priezvisko, podpis)

* nehodiace sa škrtnite