

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

č. OST/ 5 /2012

uzatvorená v zmysle § 269 a nasl. zákona č. 513/1991 Obchodného zákonníka v platnom znení
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

1. Vlastník bytov: **KIPP, s.r.o.**

sídlo: Trinásta 10, 831 01 Bratislava
v zastúpení: Ing. Miloslav Seruga – konateľ
IČO: 36 217 450
DIČ: 2021707248
IČ DPH: SK 2021707248

bank. spojenie:

č.ú.:

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č.: 70211/B

ako vlastník bytu č. 1 nachádzajúceho sa na 5. nadzemnom podlaží, bytu č. 2 nachádzajúceho sa na 5. nadzemnom podlaží, bytu č. 3 nachádzajúceho sa na 5. nadzemnom podlaží a bytu č. 4 nachádzajúceho sa na 6. nadzemnom podlaží objektu AC Diplomat na ul. Palisády č. 29 a 29/A v Bratislave, súpisné číslo 5029 spolu s príslušnými spoluvlastníckymi podielmi na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve domu a zastavanom pozemku (ďalej len „byt“).

/ďalej len „vlastník“/

2. Správca : **Správa služieb diplomatickému zboru, a.s.**

sídlo : Palisády 31, 811 06 Bratislava
v zastúpení : Ing. Július Papán – predseda predstavenstva
Mgr. Gabriela Korčáková – člen predstavenstva
IČO : 35 822 163
DIČ : 2021595378
IČ DPH : SK2021595378

Bankové spojenie :

Číslo účtu :

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č.: 2834/B

/ďalej len „správca“/

Článok I. Predmet zmluvy

1. Správca sa zaväzuje, že z poverenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Administratívnom centre Diplomat, vchod budova B, Palisády 29/A, Bratislava, bude vykonávať správu uvedeného objektu. Administratívne centrum Diplomat, súp. č. 5029, postavené na pozemkoch parc. č. 2648/11, 2648/12, 2648/14, 2648/15, 2648/16 je zapísané v katastri nehnuteľností na LV č. 8024, vedenom Správou Katastra pre hlavné mesto SR

Bratislavu, katastrálne územie Bratislava Staré Mesto. V rámci predmetu tejto zmluvy bude správca v prospech vyššie uvedených vlastníkov:

- a) zabezpečovať správu uvedenej časti objektu s jej súčasťami a príslušenstvom,
- b) zabezpečovať prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, zariadení a príslušenstva,
- c) zaisťovať plnenia spojené s užívaním bytov v rozsahu dojednanom touto zmluvou.

Článok II.

Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu v zmysle čl. I (ďalej len správu) tak, aby bol vlastníkom zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom v dome.
2. Správca zabezpečuje prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení príslušenstva domu podľa požiadaviek vlastníkov prípadne ich riadne splnomocnených zástupcov v súlade s osobitnými právnymi predpismi (napr. predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, stavebný zákon a pod.).
3. Správca je povinný
 - a) chrániť záujmy vlastníkov a vykonávať správu v zmysle predmetu zmluvy s maximálnou odbornou starostlivosťou, v ich mene a na ich účet,
 - b) viesť osobitne fond prevádzky a fond opráv a údržby domu (ďalej len fondy) na samostatnom analytickom účte. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov nebytových priestorov v dome, správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte dome a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov,
 - c) zabezpečovať výkon správy domu do výšky prostriedkov vo fondoch, s povinnosťou bezodkladne informovať vlastníkov o potrebe ďalších finančných prostriedkov spôsobom uvedeným v tejto zmluve, pokiaľ je pre zamedzenie vzniku škôd nutné vynaložiť prostriedky vyššie,
 - d) používať fondy len na účely, na ktoré sú určené, a to v nasledovnom poradí:
 - I. úhrady za služby spojené s prevádzkou domu (zemný plyn, vodné/stočné, elektrická energia, odvoz komunálneho odpadu, upratovanie a iné),
 - II. odmena za správu,
 - III. opravy a údržba,
 - e) uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy s tretími stranami na zabezpečenie prevádzky, opráv a údržby domu v súlade s rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - f) najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytových a nebytových priestorov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa finančného hospodárenia domu a stave spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu;
 - g) ročné vyúčtovanie použitia fondu príjmov a výdavkov domu vrátane služieb spojených s užívaním domu predložiť vlastníkom najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka v zmysle čl. VII,
 - h) umožniť vlastníkom bytov a nebytových priestorov na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy časti domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv;
4. Správca je povinný na základe spracovania predpokladaných nákladov za služby spojené s prevádzkou domu primerane stanoviť vlastníkom zálohové platby do fondov.
5. Správca má právo a povinnosť požadovať od vlastníkov zvýšenie zálohových platieb, prípadne jednorazovú dotáciu do fondov, pokiaľ prostriedky vo fondoch nepostačujú na priebežné alebo konečné krytie nákladov za služby spojené s prevádzkou domu. V prípade, že nadpolovičná väčšina vlastníkov takúto požiadavku neakceptuje, nezodpovedá správca za škodu spôsobenú neuhradením ceny služieb.

6. Správca má povinnosť poukázať preplatky z vyúčtovania služieb vlastníkom do 30 dní od vykonania vyúčtovania na príslušný fond v zmysle čl. VII ods. 10.
7. Správca má právo na odplatu za výkon správy domu v zmysle čl. IX tejto zmluvy.
8. Pre prípad neuhradenia mesačných preddavkov si správca vyhradzuje právo:
 - a) vyzvať vlastníka k úhrade mesačných preddavkov upomienkou,
 - b) ak vlastníkovi vznikne nedoplatok vo výške zodpovedajúcej dvom mesačným zálohovým preddavkom, má správca právo odpojiť predmetný byt alebo nebytový priestor od dodávok vody, zemného plynu, elektrickej energie. Odpojenie bude zrealizované len, ak je technicky možné a takéto odpojenie nesmie obmedziť výkon vlastníckych práv ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Odpojením od vyššie uvedených médií nie je dotknuté právo vymáhať nedoplatok súdnou cestou,
 - c) ak nedôjde k vyrovnaniu – úhrade, správca bude pohľadávku vymáhať podaním návrhu na súd.

Článok III.

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov

1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov primerane upravuje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy domu sú vlastníci povinní:
 - a) poukazovať mesačné preddavky do fondov, vrátane prípadnej správcom požadovanej jednorazovej dotácie v zmysle čl. II ods. 5,
 - b) zaplatiť v lehote podľa čl. VII ods. 10 nedoplatok zistený ročným vyúčtovaním služieb,
 - c) platiť správcovi mesačne odplatu za výkon správy v zmysle čl. IX na zabezpečenie činnosti, vyplývajúcej z tejto zmluvy;
3. Platby podľa ods. 2 tohto článku sú vlastníci povinní poukazovať správcovi vždy do 15. dňa bežného mesiaca. V prípade neplnenia tejto povinnosti je vlastník povinný za dobu omeškania zaplatiť na účet domu úrok z omeškania z dlžnej sumy vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
4. Vlastníci sú povinní uhradiť prípadné nedoplatky za služby na účet fondov do 30 dní od doručenia vyúčtovania správcom v zmysle čl. VII ods. 10.
5. Vlastníci majú právo a povinnosť
 - a) oboznamovať sa počas výkonu správy s agendou týkajúcou sa správy časti domu,
 - b) požadovať od správcu informácie o použití fondov,
 - c) kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na prevádzku, údržbu a opravy domu,
 - d) vyjadriť sa vopred ku každému výdaju na opravy a údržbu, v zmysle čl. IV tejto zmluvy.
6. Vlastníci sú povinní vo vlastnom záujme a v záujme objektívneho ekonomického vyúčtovania riadnej prevádzky a správy bez zbytočného odkladu písomne oznámiť správcovi najmä:
 - a) počet osôb bývajúcich v byte a každú zmenu v počte bývajúcich osôb,
 - b) do 15. januára každého kalendárneho roka počet skutočne odbývaných osobomesiacov za predchádzajúci rok,
 - c) zmeny vlastníckeho práva k bytu a nebytovým priestorom alebo k ich časti,
 - d) závady na meracích zariadeniach v byte (vodomery na SV, elektromery, plynomery...),
 - e) každú zmenu užívania bytových priestorov a skutočností, rozhodujúce pre určenie výšky úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
7. Vlastníci sú na požiadanie povinní na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť správcovi alebo oprávnenej osobe poverenej správcom, ktorá sa preukáže písomným poverením, vstup do bytu na vykonanie opravy alebo údržby spoločnej časti resp. zariadenia domu, alebo na vykonanie odpočtu údajov meracích zariadení. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

Článok IV. Účasť vlastníkov na správe a kontrole

1. Vlastníci uplatňujú a vykonávajú svoje právo účasti na správe časti domu a rozhodovaní o spoločných častiach a zariadeniach domu, o spôsobe ich prevádzky, opravách a údržbe na schôdzach vlastníkov a v období medzi dvoma schôdzami prostredníctvom poverených zástupcov vlastníkov, ktorých mená a nomináciu oznámia bezprostredne po voľbe správcovi.
2. Schôdze vlastníkov zvoláva správca alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov podľa potreby, najmenej však raz ročne. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi minimálne desať dní pred dňom konania schôdze.
3. Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov zo všetkých vlastníkov, pričom za každý byt a nebytový priestor má vlastník, spoluvlastník alebo písomne splnomocnený zástupca jeden právoplatný hlas.
4. O priebehu schôdze spíše správca zápisnicu s priloženou prezenčnou listinou a platným plnomocenstvom prípadných zástupcov vlastníkov.
5. Do pôsobnosti schôdze patrí najmä:
 - a) kontrola správy,
 - b) rozhodovanie o požiadavkách na výkon správy, prípadných zmenách zmluvy o výkone správy alebo zmene správcu,
 - c) voľba zástupcu vlastníkov,
 - d) prerokovávanie a schvaľovanie Správy o hospodárení, ktorú predkladá správca,
 - e) rozhodovanie o spoločných častiach zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku,
 - f) schvaľovanie plánu tvorby a použitia prostriedkov fondu prevádzky, fondu údržby a opráv na spoločné časti, spoločné zariadenia, príslušenstvo časti domu a pozemok, vždy na príslušný kalendárny rok,
 - g) rozhodovanie o maximálnej výške prostriedkov fondov, s ktorými môže nakladať správca
 - I. bez súhlasu schôdze (podľa článku VI bod 7),
 - II. s písomným súhlasom najmenej dvoch zástupcov Výboru vlastníkov (podľa článku VI ods. 8),
 - h) schvaľovanie domového poriadku a súvisiacich prevádzkových opatrení,
 - i) rozhodovanie o ďalších veciach, ktoré si na rozhodovanie vyhradí.
6. Zvolený zástupca vlastníkov zastupuje počas svojho funkčného obdobia vlastníkov najmä
 - a) vo vyjadreniach alebo v udelení súhlasu v rámci kompetencií, stanovených v tejto zmluve,
 - b) pri kontrole množstva a kvality zmluvne zabezpečovaných služieb v spolupráci so správcom a pri kontrole výkonu správy, zabezpečovanej správcom.

Článok V. Spôsob zabezpečovania správy správcom

1. Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné predpisy, príslušné nariadenia, cenové výmery, a bude sa riadiť pokynmi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s príslušnými ustanoveniami tejto zmluvy.
2. Prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí a spoločných zariadení časti domu zabezpečuje správca buď vlastnými kapacitami alebo dodávateľským spôsobom po schválení nadpolovičnou väčšinou vlastníkov alebo zástupcom vlastníkov v zmysle čl. IV.
3. Pri zriaďovaní a výkone správy domu správca zastupuje vlastníkov vo vzťahu k inkasovaniu úhrad zo zálohového predpisu a vyúčtovaniu medzi vlastníkmi navzájom, vo vzťahu k orgánom štátnej správy a k inštitúciám a tretím osobám (najmä dodávateľom, osobám, ktoré spôsobili škodu a pod.), v rozsahu potrebnom pre správu domu.

Článok VI.
**Spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky
a fondu opráv a údržby**

1. Správca je v zmysle čl. II ods. 3 písm. b) povinný po dohode s vlastníkmi zriadiť účet domu, na ktorý vykonávajú vlastníci zálohové platby ustanovených preddavkov do fondu prevádzky a fondu opráv a údržby, ako aj odplaty správcovi za výkon správy podľa čl. III ods. 2. Správca súčasne zriadi pre fond opráv a údržby podúčet, s ktorým disponuje v súlade s nasledujúcimi odsekmi tohto článku. Finančné prostriedky fondov vedie správca v účtovníctve v analytickom členení.
2. Správca je oprávnený v rozsahu tejto zmluvy a v súlade s odsekmi tohto článku disponovať finančnými prostriedkami na účte domu, k čomu mu vlastníci poskytujú dispozičné právo.
3. Fond prevádzky slúži na úhradu plnení a služieb spojených s prevádzkou domu, užívaním bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení domu. Z tohto fondu správca hradí cenu dodávateľmi poskytnutých plnení v nimi fakturovanej výške, pričom pred úhradou je povinný preveriť jej oprávnenosť.
4. Fond údržby a opráv slúži na úhradu plnení spojených s údržbou a opravami, prípadne zlepšením spoločných častí a zariadení časti domu, príslušenstva a pozemku.
5. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv sú:
 - a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku,
 - c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
 - d) príjmy z výťažku exekúcie bytu a nebytového priestoru alebo dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru alebo nebytového priestoru v dome zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
 - f) príjmy z predaja spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.
6. Vlastníci bytov a nebytových priestorov dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % plochy balkóna, lodžie alebo terasy. O výške príspevku do fondu údržby a opráv rozhodujú, podľa m² podlahovej plochy vrátane príslušenstva bytu (v závislosti na technickej dokumentácii k bytu a spoluvlastníckeho podielu), vlastníci bytov a nebytových priestorov uznesením schôdze vlastníkov, a to nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Výška príspevku je 0,10 EUR za m² podlahovej plochy, ktorej veľkosť je 7231,29 m².
7. Predchádzajúci súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov nie je potrebný na financovanie nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov a na financovanie bežnej údržby a opravy nepresahujúcej v jednotlivom prípade čiastku 331,94 EUR s výnimkou havárií.
8. Pri opravách a údržbe v jednotlivom prípade nepresahujúcich čiastku 1659,70 EUR je potrebný písomný súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v zmysle ods. 3 čl. IV tejto zmluvy.
9. Prostriedky fondu údržby a opráv, nepoužité v príslušnom kalendárnom roku, sa nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roka kumulatívnym spôsobom, vrátane úrokov.
10. Správca si vyhradzuje právo zabezpečiť opravu alebo vykonať nevyhnutné opatrenia aj nad stanovený finančný limit pri bezprostredne hroziacom nebezpečenstve alebo vzniku škody

prípadne jej nárastu. O takomto nevyhnutnom opatrení ihneď informuje zástupcov Výboru vlastníkov.

11. Ak vlastníci nedajú súhlas k realizácii opráv a údržby, na ktoré ich správca upozornil, nezodpovedá správca za škody vzniknuté ich nevykonaním.
12. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku z fondu prevádzky, opráv a údržby od správcu.

Článok VII. Rozsah správy

Technická a prevádzková oblasť

1. Za účelom plnenia predmetu tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že správca bude pre vlastníkov vykonávať najmä nasledujúce činnosti:
 - a) montáž a údržbu meracej a regulačnej techniky na TÚV a teplo, ako aj odčítavanie údajov nameraných hodnôt v stanovených termínoch,
 - b) plnenia spojené s bývaním, predovšetkým:
 - I. dodávku zemného plynu pre vykurovania a ohrev teplej úžitkovej vody,
 - II. dodávku vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových vôd,
 - III. dodávku elektrickej energie pre dom a byty a nebytové priestory v dome vrátane osvetlenia spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - IV. odvoz a likvidácia domového odpadu,
 - V. upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - VI. čistenie príľahlých chodníkov a odpratávanie snehu,
 - VII. prevádzku výťahov,
 - VIII. deratizáciu spoločných priestorov a zariadení domu,
 - IX. správu fondu údržby a opráv a fondu prevádzky domu,
 - X. poistenie spoločných priestorov, zariadení a príslušenstva domu,
 - XI. pohotovostnú a havarijnú službu,
 - XII. stráženie bytov a spoločných častí a zariadení časti domu;
 - c) zabezpečovať ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú,
 - d) zabezpečovať v predpísaných časových intervaloch v zmysle príslušných platných noriem revízie plynu, výťahov, bleskozvodov a elektrozariadení v spoločných priestoroch domu,
 - e) vykonávať pravidelné obhliadky domu, najmenej 1 krát ročne,
 - f) vykonávať bežnú údržbu a opravy v dome,
 - g) zabezpečiť technickú evidenciu o dome, s riadnym zaznamenávaním všetkých zmien, zabezpečenie výkonu opatrení uložených revíziami alebo kontrolami, odborná účasť na kontrolách štátneho odborného dozoru,
 - h) zaistiť výkon cenovej, technickej a vecnej kontroly vykonávania a fakturácie prác na dome.

Oblasť financií, ekonomiky a hospodárenia

2. Správca zriadi bankový účet domu v zmysle čl. II ods. 3 písm. b), a pre spracovanie predpokladaného vývoja príjmov a výdavkov bude pravidelne navrhovať finančný plán pre najbližší kalendárny rok, ktorý poskytne vlastníkom.
3. Správca sa ďalej zaväzuje zabezpečiť pre vlastníkov, podľa podkladov získaných pri zriaďovaní správy domu, resp. podkladov od vlastníkov, výpočet preddavkov na úhradu plnení v súvislosti s bývaním v rozsahu tejto zmluvy, ich inkaso a vyúčtovanie v súlade s platnými právnymi predpismi. Pri stanovení výšky mesačných preddavkov na plnenia uvedené v tomto článku, vychádza zo skutočných, preukázateľných nákladov, účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov finančného plánu na nasledujúci rok.
4. Správca je oprávnený upraviť výšku mesačných preddavkov:

- a) ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov,
 - b) na základe rozhodnutia cenových orgánov,
 - c) ak nastane zmena rozsahu poskytovaných služieb,
 - d) ak sa na tom dohodnú vlastníci,
- pričom každú zmenu zálohového predpisu správca bezodkladne písomne oznámi každému vlastníkovi a zmenu vykoná od 1. dňa nasledujúceho mesiaca.
5. Správca sa zaväzuje viesť evidenciu o záväzkoch a pohľadávkach vlastníkov voči správcovi prípadne aj sebe navzájom vo veciach správy a prevádzky domu.
 6. Skutočné – preukázateľné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome takto:
 - a) podľa nameraných hodnôt za:
 - I. dodávku vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových vôd,
 - II. dodávku elektrickej energie v byte,
 - III. dodávku zemného plynu na vykurovanie a ohrev teplej úžitkovej vody;

pričom :

 - v prípadoch, kedy vlastníč bytu neumožní vo vymedzenom čase odčítanie stavov meracích zariadení vo svojom byte a ani nenahlási požadované údaje spôsobom, ktorý bude správca akceptovať, bude mu ako odhadnutá spotreba započítaná najvyššia spotreba za dané obdobie, akú v dome dosiahol byt s rovnakým počtom užívateľov bytu,
 - v prípadoch, kedy bude preukázané na meracích zariadeniach poškodenie plômb, prípadne zásahy vedúce k ich vyradeniu zo správnej funkčnosti, ako odhadnutá spotreba bude vlastníkovi započítaná rovnaká spotreba, akú za dané obdobie dosiahol byt s najvyššou spotrebou v dome,
 - b) podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu:
 - poistenie domu,
 - c) podľa počtu osôb užívajúcich byt za dané časové obdobie (osobomesiace):
 - odvoz a likvidáciu domového odpadu,
 - prevádzku výťahu, bežnú údržbu a drobné opravy výťahu,
 - d) podľa plochy bytu v m²:
 - osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení časti domu,
 - odvod zrážkovej vody,
 - deratizáciu v spoločných priestoroch,
 - e) rovnakým dielom:
 - pohotovostnú a havarijnú službu,
 - výmenu, kontrolu prípadne preciachovanie bytových meracích zariadení,
 - f) paušálne:
 - stráženie bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - čistenie priľahlých chodníkov a odpratávanie snehu.
 7. Rozúčtovanie služieb podľa čl. VII ods. 6 správca vykoná najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka, kedy je povinný predložiť vlastníkom aj Správu o činnosti za predchádzajúci rok, vrátane hlásenia o stave spoločných častí a zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, súvisiacich so správou domu.
 8. Reklamáciu vyúčtovania služieb môže vlastníč písomne uplatniť u správcu do 15 dní od doručenia vyúčtovania, pričom reklamáciu musí správca vybaviť do 15 dní od jej doručenia správcovi. Uplatnenie reklamácie nemá odkladný účinok na vyrovnanie vzájomných pohľadávok a záväzkov medzi správcom a vlastníkom avšak nezbavuje správcu zodpovednosti za vysporiadanie predmetu reklamácie.
 9. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastníč bytu a nebytového priestoru povinný zaplatiť na účet domu do 30 dní odo dňa doručenia. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi preplatok zistený vyúčtovaním. Vyrovnanie preplatku je možné uskutočniť i jeho započítaním do platieb bežného roka, na základe písomného súhlasu vlastníka. V prípade, že vlastníč dá správcovi na čas reklamáciu vyúčtovania je vlastníč povinný zaplatiť sumu zistenú

v reklamačnom konaní do 10 dní, odkedy správca vlastníkovi doručí písomné oznámenie o výsledku vybavenia reklamácie.

10. Ak sa správca dostane do omeškania so splnením povinnosti úhrady v zmysle čl. VII ods.9, bude povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 10 % z poplatku za správu za každý aj začatý mesiac omeškania za každú bytovú jednotku, voči ktorej nebude povinnosť riadne a včas splnená.

Oblasť právnej podpory

11. Správca v oblasti právnej podpory vlastníkov bude sledovať a zabezpečovať dodržiavanie uzatvorených nájomných zmlúv na spoločné resp. nebytové priestory domu, zmlúv s dodávateľmi poskytovaných plnení spojených s užívaním bytov.

Článok VIII.

Plná moc a osobitné ustanovenia

1. Vlastníci na základe tejto zmluvy a v jej rozsahu splnomocňujú správcu
 - a) na právne úkony v ich mene týkajúce sa zabezpečenia povinností vyplývajúcich z výkonu správy domu,
 - b) spracovaním, inkasom a finančným vysporiadaním prípadných dotácií zo štátneho alebo verejného rozpočtu (napr. k cenám tepelnej energie dodávanej do spravovaných domácností, a pod.).
2. Zodpovednosť za škody spôsobené správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou a všeobecno-záväznými predpismi znáša v plnom rozsahu správca.
3. Zodpovednosť za škody spôsobené vlastníkami znášajú v plnom rozsahu vlastníci.
4. Kontaktná osoba za správcu je Karol Čechovič, tel. 0918 909 167.
5. Vlastníci súhlasia s umiestnením vhodného označenia správy domu príslušnou tabuľkou na vhodnom mieste.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné spory, týkajúce sa plnenia predmetu tejto zmluvy, budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.

Článok IX.

Odplata za správu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že správca má nárok na mesačnú odmenu za výkon správy v zmysle tejto zmluvy vo výške 5,98 EUR vrátane DPH za každú bytovú jednotku v dome.
2. Odplata bude splatná vždy k 15. dňu bežného kalendárneho mesiaca a správca ju inkasuje trvalým príkazom k tomuto dátumu z účtu domu – fondu prevádzky.
3. V prípade, že oficiálne priznaná miera inflácie presiahne voči dňu podpisu tejto zmluvy alebo ku dňu poslednej zmeny odplaty za správu hodnotu 10 %, vlastníci sa zaväzujú, že pristúpia na zmenu výšky tejto odplaty, uvedenej v ods. 1.

Článok X.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 6 mesiacov pre obidve zmluvné strany. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
2. Pri ukončení správy je správca povinný
 - a) do 30 dní pred skončením, najneskôr však v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti,
 - b) odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou a prevádzkou domu, vrátane všetkých projektových a písomných dokumentácií od objektu (zoznam technickej evidencie

- o dome, podklady o uzavretých zmluvných vzťahoch a vystúpenie z práva správcu v nich, a pod.).
3. V prípade ukončenia účinnosti tejto zmluvy finančné prostriedky na účte domu ku dňu ukončenia a po úhrade všetkých faktúr, vyplývajúcich z predmetu správy, je správca povinný poukázať v lehote maximálne do 30 dní, vrátane všetkých ďalších príjmov a úrokov, ktoré na účte dodatočne pribudnú po dni skončenia účinnosti tejto zmluvy na vlastníckmi ustanovený účet, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
 4. Platnosť výpovede zmluvy zo strany vlastníkov nadobudne právnu účinnosť, ak s výpoveďou prejaví súhlas nadpolovičná väčšina vlastníkov.
 5. Na právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy, ostatné právne vzťahy sa vzťahuje zákon č. 513/1991 Z. z. Obchodný zákonník v platnom znení a analogicky zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
 6. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdrží po 2 vyhotovenia.
 7. Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomne, číslovanými dodatkami obojstranne odsúhlasenými a podpísanými zmluvnými stranami.
 8. Táto zmluva je povinne zverejňovaná zmluvou podľa § 5a ods. 5 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, v znení neskorších predpisov.
 9. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom úradom vlády SR.

V Bratislave

Za správcu:

Za vlastníka:

.....
Ing. Július Papán
predseda predstavenstva SSDZ, a.s.

.....
Ing. Miloslav Seruga
konateľ KIPP, s.r.o.

.....
Mgr. Gabriela Korčáková
člen predstavenstva SSDZ, a.s.