

Zmluva o výkone správy číslo 455/2012

Uzavretá podľa § 8 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

medzi týmito zmluvnými stranami :

- 1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome : Slovenská republika**
v správe: **Železnice Slovenskej republiky, Bratislava**
v skrátenej forme "ŽSR"
- Sídlo: Klemensova 8 , 813 61 Bratislava
Právna forma: Iná právnická osoba
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I
oddiel Po, vložka č. 312/B
IČO: 31 364 501
DIČ: 2020480121
IČ DPH: SK 2020480121
Štatutárny orgán: Ing. Vladimír Lupták, generálny riaditeľ ŽSR
Odštetný závod: ŽSR- Závod služieb železníc Bratislava, Bajkalská 41, 821 09 Bratislava
- Osoba splnomocnená
na podpis zmluvy: Mgr. Ferdinand Turinič, riaditeľ
Adresa
pre doručovanie písomností: Bajkalská 41, 821 09 Bratislava

ako vlastníci bytov č. 1 – 41 a nebytových priestorov č. 1 – 31
(ďalej len vlastníci)

a

- 2. Správcom: H-PROBYT spol. s r.o., Povraznícka ul. č. 4, 811 05 Bratislava,**
zastúpená:
JUDr. Lucia Krmíčková, Ing. Libuša Šoltészová, konateľky spoločnosti
IČO : 35722924
IČ DPH: SK 2020267777
Zapísaná : V Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: sro, vložka číslo: 15118/B
(ďalej len správca)

Článok I. Úvodné ustanovenie

Vlastníci sú vlastníckmi bytov a nebytových priestorov (ďalej len NP) a spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve ubytovne v Bratislave na Bajkalskej ulici č. 41, súp.č. 720 na parc. č. 15417/2, 15417/3 a 15417/4 v k. ú. Nivy, obec Bratislava – miestna časť Ružinov. List vlastníctva číslo 4451 je prílohou k tejto zmluve.

Článok II. Predmet správy

1. Predmetom zmluvy je správa spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva ubytovne so všetkými súčastami a príslušenstvom v Bratislave na Bajkalskej ulici číslo 41, súp.č. 720 na parc. č. 15417/2, 15417/3 a 15417/4 v k. ú. Nivy, obec Bratislava – miestna časť Ružinov, okres Bratislava II. Ubytovňa pozostáva zo 41 bytov a 31 nebytových priestorov.

2. Vlastníci poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva ubytovne uvedenej v bode 1 tohto článku, zabezpečením plnení spojených s užívaním bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a zariadení a ďalších služieb dojednaných touto zmluvou.

3. Správca prevezme správu ubytovne od predchádzajúceho správcu ,ktorý odovzdá správu ubytovne tak, že najneskôr v deň skončenia činnosti odovzdá všetky písomné dokumenty, ktoré súvisia so správou objektu.

Článok III. Rozsah správy

1. Za účelom splnenia povinností správcu, uvedenej v čl. II., sa zmluvné strany dohodli na tomto rozsahu a podmienkach správy :

1.1. Obstaranie nasledovných plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov :

- 1.1.1. dodávka vody a odvádzanie odpadových a zrážkových vôd
- 1.1.2. dodávka elektrickej energie
- 1.1.3. prevádzka a servis výťahu v bytovej časti domu
- 1.1.4. odvoz a likvidácia domového odpadu
- 1.1.5. odpočet meračov vody,
- 1.1.6. dodávka tepla a teplej úžitkovej vody
- 1.1.7. upratovanie domu - bloku A spoločných priestorov bytovej časti, zimná údržba podľa VZN
- 1.1.8. dezinfekcia, dezinfekcia a deratizácia
- 1.1.9. poistenie ubytovne v poisťovni, ktorú určia vlastníci bytov a NP ubytovne
- 1.1.10. obstaranie alebo vykonanie ďalších služieb, podľa požiadaviek a dohody zmluvných strán.

1.2. Údržba a opravy :

- 1.2.1. obstaranie údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení podľa potreby, alebo schváleného návrhu hlasovaním na schôdzi podľa § 14, zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov (ďalej len hlasovaním)
- 1.2.2. obstaranie revízií a odborných prehliadok vyhradených technických zariadení v predpísaných časových intervaloch v zmysle príslušných platných predpisov a noriem a zabezpečenie odstránenia nedostatkov zistených normami a prehliadkami
- 1.2.3. vykonanie vecnej, technickej a cenovej kontroly obstarávaných prác pre ubytovňu

1.3. Evidencia a účtovanie :

- 1.3.1. zriadenie samostatného účtu v banke
- 1.3.2. evidencia príjmov a výdavkov a spracovanie vyúčtovania úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a NP
- 1.3.3. vyhotovenie predpisu mesačných zálohových platieb na poskytované plnenia spojené s užívaním bytov a NP,
- 1.3.4. vyhotovenie ročného vyúčtovania skutočných nákladov za poskytnuté plnenia nasledovne :

a/ podľa spoluvlastníckeho podielu - poistenie, deratizácia, havarijná služba,
podľa počtu osôb – bytové priestory -prevádzka výťahu, odvoz odpadu, spoločné osvetlenie,
upratovanie spoločných priestorov; v každom byte
bude evidovaná minimálne 1 osoba

b/ podľa spoluvlastníckeho podielu–nebytové priestory -poistenie, deratizácia, havarijná
služba

podľa počtu osôb – nebytové priestory - odvoz odpadu, spoločné osvetlenie

podľa nameraných hodnôt - dodávka studenej vody a odvádzanie odpadových
vôd, dodávka teplej úžitkovej vody, nemerané odbery
podľa počtu osôb

podľa vyhlášky 630/2005 v znení neskorších predpisov - dodávka tepla, v prípade
nemeraného tepla podľa podlahovej plochy bytu alebo
NP

Spôsob rozúčtovania sa môže zmeniť hlasovaním vlastníkov na schôdzi vlastníkov.

- 1.3.5. vykonávanie všetkých úhrad spojených s prevádzkou ubytovne, opravami a údržbou
- 1.3.6. príprava podkladov pre podania návrhov na súd, alebo pre vymáhanie nedoplatkov týkajúcich sa správy ubytovne

Článok IV. Povinnosti a práva správcu

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí a zariadení ubytovne, jeho príslušenstva a prevádzku ubytovne v zmysle tejto zmluvy a platných právnych predpisov tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívateľských práv k bytom a NP.
2. Správca je povinný vykonávať správu ubytovne samostatne, v mene a na účet vlastníkov.
3. Správca sa zaväzuje vykonávať správu v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.
4. Na splnenie svojho záväzku je správca povinný starať sa o údržbu a opravy spoločných častí a zariadení ubytovne a obstarávať poskytovanie plnení spojených s užívaním bytov a NP v rozsahu uvedenom v bode 1. článok III.
5. Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý objekt, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv je správca povinný viesť na samostatnom účte ubytovne oddelene od účtov správcu.
6. Uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy s tretími stranami na zabezpečenie prevádzky, opráv a údržby ubytovne.
7. Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dohodnúť čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov schváleným hlasovaním na schôdzi o výbere dodávateľa. Výkon správy je povinný zabezpečiť len do výšky prostriedkov na účte, pokiaľ je potrebné vynaložiť vyššie prostriedky na zamedzenie vzniku škôd, je správca povinný o ich potrebe bezodkladne informovať vlastníkov.
8. Na požiadanie umožniť vlastníkovi bytu alebo NP v ubytovni nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy ubytovne alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
9. Zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a NP v ubytovni. Zabezpečiť, aby bola zo schôdze spísaná zápisnica, ktorá musí obsahovať všetky návrhy, o ktorých sa hlasovalo spolu s výsledkom hlasovania. Zápisnicu overuje zástupca vlastníkov alebo osoby poverené vlastníckmi na schôdzi. Správca zverejní obsah zápisnice spôsobom, ktorý určia vlastníci hlasovaním na schôdzi do 5 dní od konania schôdze.
10. Pri plnení si povinností výkonu správy podľa tejto zmluvy, správca vykonáva všetky právne úkony súvisiace so správou ubytovne v mene vlastníkov.
11. Hospodáriť s majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami tejto zmluvy, dbať na ochranu práv vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými.
12. Zabezpečiť zastupovanie vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá vznikla činnosťou tretích osôb, alebo činnosťou vlastníka v ubytovni.
13. Sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníka v ubytovni a vymáhať vzniknuté nedoplatky.
14. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy iba do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv. Zodpovednosť za záväzky voči dodávateľom, ktoré obstará správca v rámci tejto zmluvy nesú vlastníci, len ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv.
15. Správca je povinný vypracovávať ročný plán opráv spoločných častí a zariadení ubytovne a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok.
16. Správca je oprávnený zmeniť vlastníkovi výšku mesačných preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu alebo NP ak :

- je na to dôvod, vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov
- na základe rozhodnutia cenových orgánov
- ak skutočné výdavky v predchádzajúcom roku prevýšili výšku mesačných preddavkov za rok

O zmene predpisu na mesačný preddavok je správca povinný písomne informovať všetkých vlastníkov, ktorých sa zmena týka.

17. Ročné vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté plnenia pre byt alebo NP predložiť najneskôr najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka. Súčasťou vyúčtovania je aj správa o hospodárení a správa o činnosti správcu.

18. Správca má povinnosť poukázať preplatky, zistené ročným vyúčtovaním do 30 dní od právoplatnosti ročného vyúčtovania.

19. Správca je oprávnený v prípade neplatenia mesačných preddavkov alebo ročného vyúčtovania vlastními, ktorí sú v omeškaní viac ako 60 dní, vyzvať dlžného vlastníka k úhrade nedoplatku. Pri neplnení si finančných záväzkov vlastními voči ubytovni, je správca oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške 8 násobku percentuálneho bodu základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky k prvému dňu meškania platby. Všetky poplatky sa stávajú súčasťou dlhu dlžníka. Úroky z omeškania sú príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.

20. Správca je povinný pripraviť podklady pre podania na súd na základe rozhodnutia zástupcov vlastníkov a zabezpečiť vymáhanie nedoplatkov od vlastníkov, ktorí neuhradili svoj dlh ani do termínu uvedenom na upomienke.

21. Správca má právo na odmenu za výkon správy ubytovne v zmysle čl. VII. ods. 1 tejto zmluvy.

22. Správca má právo označiť správu na viditeľnom mieste ubytovne.

23. Správca umožní zástupcovi vlastníkov kontrolu úhrad preddavkov od vlastníkov, kontrolu úhrad dodávateľských faktúr, kontrolu fondu prevádzky, údržby a opráv, kontrolu pohybov na účte domu a ostatných dokladov, ktoré sa týkajú správy ubytovne cez internet.

Článok V.

Práva a povinnosti vlastníkov

1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a NP vyplývajú zo zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a touto zmluvou.

2. Vlastníci odovzdajú správcovi potrebné doklady a informácie, ktoré sú potrebné k správe ubytovne a v tomto smere budú so správcom spolupracovať.

3. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, priestorov, zariadení ubytovne a správy ubytovne sú vlastníci povinní platiť na účet ubytovne mesačné platby podľa zálohového predpisu, ktorý vyhotovuje správca. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí ubytovne a spoločných zariadení ubytovne vlastními v ubytovni. Okrem služieb a prác, ktoré vlastník uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo NP považuje najmä osvetlenie spoločných častí ubytovne, odvoz odpadu, užívanie výtahu, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody a odvádzanie odpadových vôd.

4. Stanovené preddavkové platby sú vlastníci povinní poukazovať na účet ubytovne do 10. dňa príslušného mesiaca.

5. Vlastníci sú povinní uhradiť na účet ubytovne prípadné nedoplatky podľa ročného vyúčtovania do 30 dní od platnosti vyúčtovania. K ročnému vyúčtovaniu majú vlastníci právo podať námietku písomne do 15 dní od doručenia. Po tomto termíne nadobúda vyúčtovanie platnosť. Ak schôdza vlastníkov rozhodla o zmene spôsobu rozúčtovania, správca doručí vlastníkom prepracované ročné vyúčtovanie do 30 dní od konania schôdze.

6. Vlastníci majú právo kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na prevádzku, údržby a opravy ubytovne a právo oboznámiť sa s agendou týkajúcou sa správy ubytovne.

7. Vlastníci sú povinní oznámiť správcovi písomne najneskôr do 10 dní každú zmenu, ktorá má vplyv na výšku ročného vyúčtovania, najmä :

- počtu osôb užívajúcich byt, alebo NP (odhlásiť osobu je možné len ak sa nezdržiava súvislé v byte, NP viac ako jeden mesiac),
- prevod vlastníckych práv k bytu, alebo NP,
- zmenu plošnej výmery bytu, alebo NP,
- užívanie spoločných častí alebo zariadení ubytovne, ktoré môže využívať len časť vlastníkov,
- užívanie spoločných častí alebo zariadení ubytovne, po predchádzajúcom súhlase vlastníkov.

8. Pri zmene vlastníckych práv k bytu, alebo NP odstupuje doterajší vlastník od tejto zmluvy. Záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich vysporiadaním. Nový vlastník je povinný pristúpiť k tejto zmluve v zmysle § 8 ods.4 zákona 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. Správca vyhotoví novému vlastníkovi kópiu tejto zmluvy, dohodu o pristúpení k zmluve a predpis na úhradu mesačných zálohových preddavkov.

9. Vlastník bytu, alebo NP je povinný na svoje náklady udržiavať byt, alebo NP v spôsobilom stave na užívanie, konať tak, aby nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov. Škodu spôsobenú v ubytovni bude znášať vlastník, ktorý škodu spôsobil, ak nie je ho možné identifikovať, škodu budú znášať všetci vlastníci podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu.

Súčasťou bytu a NP je :

- rozvod elektrickej inštalácie v byte a NP počnúc výstupnými svorkami elektromeru
- rozvod a spotrebiče ústredného kúrenia v byte a NP počnúc odbočkou od vertikálneho rozvodu v ubytovni
- rozvod studenej a teplej vody v byte a NP počnúc odbočkou od vertikálneho rozvodu v ubytovni
- rozvod odpadových vôd v byte a NP po ústie do vertikálneho rozvodu v ubytovni

10. Vlastníci sú povinní na požiadanie umožniť správcovi, alebo oprávnenej osobe na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu, alebo NP na vykonanie opravy, alebo údržby spoločných častí, resp. zariadenia ubytovne, alebo odpočtu hodnôt meračov a na kontrolu rozsahu stavebných úprav. V prípade nesprístupnenia bytu za účelom odpočtu hodnôt meračov je vlastník povinný písomne nahlásiť stav meračov ku koncu roku, alebo poslať správcovi e-mailom digitálnu fotografiu meračov, z ktorej sa bude dať zistiť výrobné číslo merača a namerané hodnoty. Ak vlastník bytu, alebo NP nenahlási stav meračov, správca určí spotrebu pre ročné vyúčtovanie podľa platných predpisov, alebo technickým prepočtom.

11. Stavebné úpravy v byte môžu byť vykonávané len v súlade so stavebným zákonom a ustanovením § 11 ods. 4 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení jeho noviel. Vlastník je povinný informovať správcu o stavebných úpravách pred ich začatím. Ak vlastník poruší uvedené predpisy, zodpovedá ostatným vlastníkom za spôsobenú škodu.

12. Vlastníci v ubytovni si zvolia zástupcov hlasovaním na schôdzi. Zástupca vlastníkov zabezpečuje kontrolu správcu, styk so správcom a overuje svojím podpisom pred preplatením výdavkovej faktúry FÚaO podľa článku VI., ods. 2. Overenie faktúry je možné aj elektronickým spôsobom.

Článok VI.

Fond údržby a opráv (ďalej len FÚaO)

1. Na údržbu, opravy spoločných častí, spoločných zariadení ubytovne, príslušenstva a zariadenia prispievajú vlastníci mesačnými preddavkami **0,20 € /m²**. Výšky odvodu do FÚaO môžu zmeniť vlastníci hlasovaním na schôdzi podľa príslušných ustanovení zákona. Prostriedky FÚaO môže správca použiť len na financovanie havárií a revízií a kontrol vyhradených technických zariadení alebo menších opráv nepresahujúcich **350,00 €**.

2. Predchádzajúci súhlas vlastníkov na opravu nie je potrebný v prípade havárií a výdavkov spojených s pravidelnými revíziami a prehliadkami vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov.

3. Ak vlastníci nedajú súhlas na realizáciu opráv a údržby, na ktoré ich správca upozornil, nezodpovedá správca za škody vzniknuté ich nevykonaním.
4. Prostriedky fondu opráv nepoužíte v kalendárnom roku prechádzajú do nasledujúceho roka.
5. Prevádzku ubytovne, opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva ubytovne zabezpečuje správca v rozsahu zdrojov vo fonde.
6. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo NP v ubytovni nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.
7. Správca zodpovedá vlastníkom za všetky škody na ubytovni, vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností, vyplývajúcich zo zákona alebo tejto zmluvy okrem prípadov, ak by túto škodu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti, alebo ak by vlastníci napriek upozorneniu správcu nerozhodli o odstránení príčiny vzniku možnej škody, alebo nevyčlenili na odstránenie príčiny vzniku možnej škody dostatočné finančné prostriedky.

Článok VII Odmena za správu

Zmluvné strany sa dohodli, že správca má nárok na mesačnú odmenu vo výške **6,00 €** bez DPH za každú bytovú jednotku a v termíne do 31. decembra 2012 **5,00 €** za každý nebytový priestor bez DPH. Odmena za správu sa upraví od 1.1.2013 na 6,00 € bez DPH za každý nebytový priestor mesačne. Správca upraví odmenu za správu podľa ročnej miery inflácie vykazovanej štatistickým úradom.

Za spracovanie vyúčtovania tepla a teplej vody má správca nárok na jednorázovú odmenu vo výške **6,00 €** bez DPH za každý bytový a nebytový priestor.

Článok VIII. Plná moc

1. Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle tejto zmluvy.
2. Vlastníci splnomocňujú správcu k vymáhaniu pohľadávok od neplatičov formou podania žaloby na súd.

Článok IX. Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu písomne vypovedať v 3 mesačnej výpovednej lehote, bez uvedenia dôvodu alebo dohodou. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvu je možné dopĺňať a meniť len písomnými dodatkami. Dodatky k tejto zmluve uzatvárajú a podpisujú v mene vlastníkov zástupcovia vlastníkov.
4. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
5. Zmluva je platná dňom podpísania nadpolovičnej väčšiny vlastníkov domu a správcom a účinná dňom protokolárneho odovzdania správcovi predchádzajúcim správcom, alebo vlastními. Pred nadobudnutím účinnosti bude zmluva zverejnená v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
6. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, jeden pre správcu, 3 pre zástupcu vlastníkov bytov v ubytovni. Vlastníci bytov obdržia jedno vyhotovenie zmluvy v kópii.

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

8. Zmluvné strany prehlasujú, že súhlasia s obsahom tejto zmluvy, že zmluva bola uzatvorená na základe pravdivých údajov, ich pravej a slobodnej vôle, nebola dohodnutá v tiesni, ani za inak nevýhodných podmienok.

9. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

10. Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením tejto Zmluvy i jej prípadných dodatkov v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V Bratislave dňa 29.3.2012

V Bratislave dňa 28.3.2012

Za správcu :

Za vlastníka :

.....
Ing. Libuša Šoltészová

.....
Mgr. Ferdinand Turinič

.....
JUDr. Lucia Krmíčková