

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzavretá v zmysle § 8a a nasl., § 24 zák.č.182/1993 Z.z.
o vlastníctve bytov na nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

ZMLUVNÉ STRANY:

vlastníci nebytových priestorov v Polyfunkčnej budove v Pezinku, ul. M. R. Štefánikova 10:

- 1.Marta Gottschallová
- 2.Ing. Milan Šimovič,
- 3.Klaudia Javorková,
- 4.Mária Gregorovičová
- 5.Anna Kapcová, narodená
- 6.MESTO PEZINOK, R.

/ďalej len „vlastníci“/

a

b/správca:

MESTSKÝ PODNIK SLUŽIEB

Trnavská 10, 902 01 Pezinok, IČO: 30853362, DIČ: 2021761720, IČ DPH: SK2021761720

v zastúpení štatutárnym orgánom: Rudolf Mihalovič

číslo živnostenského registra: OÚ Pezinok 107-16374

/ďalej len „správca“/

/vlastníci a správca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“/

uzavreli ZMLUVU O VÝKONE SPRÁVY

t a k t o :

Článok I. ÚVODNÉ USTANOVENIE

1.1.Vlastníci uvedení v záhlaví tejto zmluvy sú vlastníckmi nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú v Polyfunkčnej budove v Pezinku, M. R. Štefánika č.10, súpisné č.24, druh stavby: 20 – iná budova, vybudovaných na pozemkoch reg. „C“ parcelné č. 4942/2, 4942/1, 4941/1, v katastri nehnuteľností zapísanej na LV č.5167 pre katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok a súčasne sú spoluvlastníci na priestore na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemkoch reg. „C“ parc. č. 4941/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 250 m², parc. č. 4942/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 731 m², 4942/2 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 187 m², katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok.

V polyfunkčnej budove súpisné č.24 sa nachádza 16 nebytových priestorov.

1.2.Prehľad vlastníkov nebytových priestorov /ďalej ajn „NP“/ v budove /ďalej aj „budova“/ a spoluvlastníkov na priestore na spoločných častiach, spoločných zariadeniach budovy, na príslušenstve a pozemkoch v termíne uzavretia tejto zmluvy zapísaných na LV č.5167 pre katastrálne územie Pezinok:

- 1.Marta Gottschallová, NP č.1 na prízemí
- 2.Ing. Milan Šimovič, NP č.2 na prízemí
- 3.Klaudia Javorková, NP č.3 na prízemí
- 4.Mária Gregorovičová, NP č.4 na prízemí
- 5.Anna Kapcová, NP č.5 na prízemí
- 6.MESTO PEZINOK, NP č. 6 – 16

1.3.Vlastníci vyhlasujú, že súhlasia s uzavretím tejto zmluvy v súlade so zák.č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

1.4. Budúci noví vlastníci NP vyhlásením v zmluve o prevode vlastníctva pristúpia k tejto zmluve o výkone správy. Pri prechode vlastníckeho práva budúci noví vlastníci NP pristúpia k tejto zmluve nasledujúci deň po nadobudnutí vlastníckeho práva k NP.

1.5.Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o výkone správy je mesačný zálohový predpis platieb vlastníkov; platby sú splatné k 15-temu dňu bežného mesiaca na daný kalendárny mesiac.

Článok II. SPRÁVCA

2.1.Správca - MESTSKÝ PODNIK SLUŽIEB /ďalej len „správca“/ má v predmete podnikania o.i. aj činnosť „Správa bytového alebo nebytového fondu“.

2.2.Správca vyhlasuje, že:

a/je spôsobilý vykonávať správu Polyfunkčnej budovy v Pezinku, M. R. Štefánika č.10, a má všetky oprávnenia na výkon činnosti správcu podľa tejto zmluvy, ktoré predpisujú všeobecne záväzné právne predpisy SR;

b/je spôsobilý plniť si záväzky z tejto zmluvy;

c/má uzatvorené poistenie zodpovednosti za škodu, ktorá môže vzniknúť v súvislosti s výkonom jeho činnosti;

2.3.Správca vykonáva správu samostatne v mene a na účet vlastníkov.

Článok III. ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

3.1.Zmluvu o výkone správy /ďalej aj ako "zmluva"/ uzatvára správca s vlastníkami nebytových priestorov.

3.2.Po schválení zmluvy vlastními zmluvu podpisuje správca a osoba k tomu poverená vlastními NP, pričom pravosť podpisov musí byť úradne overená.

3.3.Zmluva /jej zmena, zánik/ je záväzná pre všetkých vlastníkov.

3.4.Správca je povinný schválenú zmluvu /pri jej zmene úplné znenie/ doručiť každému vlastníkovi do 30 dní od jej schválenia.

3.5.Zmluva obsahuje najmä:

- vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv budovy,
- spôsob výkonu správy spoločných častí budovy, spoločných zariadení budovy, príslušenstva a pozemkov,
- zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv, vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
- zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi,
- zásady určenia výšky platieb za správu,
- rozsah a obsah správy o činnosti správcu,
- spôsob zverejňovania zápisnice a výsledku hlasovania schôdze, ktorý sa považuje v budove za obvyklý.

Článok IV. PREDMET ZMLUVY

4.1.Predmetom tejto zmluvy je **dohoda zmluvných strán o výkone správy** Polyfunkčnej budovy súpisné č.24 v Pezinku, M. R. Štefánika 10 správcom pre vlastníkov nebytových priestorov, a to:

a/spoločných častí budovy,

b/spoločných zariadení budovy,

c/spoločných častí a príslušenstva budovy, ktoré nie sú jeho stavebnou súčasťou, ale sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tejto budove,

d/úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán.

4.1.1.Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve sa správca zaväzuje pre vlastníkov vykonávať správu budovy v dohodnutom rozsahu a vlastníci sa zaväzujú správcovi platiť odmenu za jeho činnosť podľa tejto zmluvy.

4.1.2.Na zabezpečenie riadneho výkonu správy v zmysle ods. 4.1.1. tohto článku sa správca zaväzuje zabezpečovať prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva budovy a príslúchajúcich pozemkov, zabezpečovať plnenia spojené s užívaním spoločných častí a spoločných zariadení a ďalšie služby dohodnuté touto zmluvou.

4.2.Z podielového spoluvlastníctva vlastníkov vyplýva aj ich **povinnosť prispievať na prevádzku, údržbu a opravy uvedených spoločných častí a spoločných zariadení budovy a príslušenstva a rozhodovať o nich.**

4.3.Správa budovy je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje najmä:

a/prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí a spoločných zariadení budovy, príslušenstva a príslúchajúcich pozemkov,

b/služby spojené s užívaním nebytových priestorov,

c/vedenie účtu budovy v banke,

d/vymáhanie nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv /"FPÚO"/ a iných nedoplatkov,

e/iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním budovy ako celku jednotlivými vlastními,

f/poistenie nehnuteľnosti.

4.4.Právne úkony týkajúce sa spravovanej budovy, spoločných častí a spoločných zariadení, príslušenstva a príslúchajúcich pozemkov zaväzujú všetkých vlastníkov.

4.5.Spôsob výkonu správy: prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí a spoločných zariadení budovy, príslušenstva a príslúchajúcich pozemkov zabezpečuje správca v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve dodávateľským spôsobom; za týmto účelom je správca oprávnený uzatvárať v mene vlastníkov a na ich účet zmluvy s príslušnými dodávateľmi; vlastníci na uzatváranie týchto zmlúv udelili správcovi plnomocenstvo.

Článok V. ROZSAH A PODMIENKY VÝKONU SPRÁVY

5.1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu budovy tak, aby bol zabezpečený riadny a nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k nebytovým priestorom v budove, a to samostatne, v mene vlastníkov a na ich účet v zmysle tejto zmluvy a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi SR.

5.2. Na splnenie záväzku uvedeného v bode 5.1. sa zmluvné strany dohodli, že správca je povinný najmä:

a/vykonávať práva k majetku vlastníkov len v ich záujme a hospodáriť s ním s odbornou starostlivosťou a v súlade s povinnosťami podľa zákona a podmienkami tejto zmluvy,

b/vykonávať správu budovy samostatne v mene vlastníkov a na ich účet,

c/dbať na ochranu práv vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,

d/pri obstarávaní služieb a tovarov dojednať čo najvýhodnejšie podmienky,

e/pri výbere dodávateľa sa riadiť rozhodnutím vlastníkov alebo zástupcom vlastníkov /ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia/,

f/umožniť každému vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy budovy alebo čerpania FPÚO, a to vo vopred dohodnutom termíne; zástupcu vlastníkov štvrťročne informovať o pohybe na účtoch budovy,

g/zabezpečovať činnosti potrebné na riadny výkon správy,

h/informovať vlastníkov o akejkoľvek zmene týkajúcej sa jeho právneho postavenia,

i/zabezpečovať zastupovanie vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou iného vlastníka v budove,

j/vypracúvať ročný plán opráv a navrhovať výšku tvorby FPÚO /vždy do 30.11./,

k/najneskôr do 31.5. bežného roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok a o hospodárení s FPÚO spolu s vyúčtovaním nákladov za poskytnuté plnenia,

kk/vlastník je povinný vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania; správca je povinný vrátiť vlastníkovi vyúčtovaním zistený preplatok do 30 dní odo dňa vykonania vyúčtovania,

l/zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov; za každý nebytový priestor má jeho vlastník 1 hlas,

m/priebežne zverejňovať informácie a podklady týkajúce sa výkonu správy budovy na výveske; správca týmto spôsobom /a prostredníctvom zástupcu vlastníkov/ informuje vlastníkov o podstatných záležitostiach týkajúcich sa budovy a jej správy,

n/navrhovať výšku mesačných platieb vlastníkov a sledovať úhrady týchto platieb,

o/evidovať a uschovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov,

p/viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa spravovanej budovy.

5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že správca pri správe budovy:

a/sa bude starať o prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení budovy v súlade s touto zmluvou a v súlade s právnymi predpismi;

b/bude zabezpečovať poskytovanie týchto plnení spojených s užívaním nebytových priestorov:

-dodávku tepla a teplej úžitkovej vody a súvisiacich činností,

-dodávku vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových vôd,

-odpočet vodomeroch a meračov tepla,

-dodávku elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení,

-osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení,

-dodávku plynu do budovy,

-odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu, ak o to požiada vlastník,

-upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení,

-prevádzku výťahu,

-deratizáciu, dezinfekciu,

-údržbu a opravu bleskozvodov,

-techniku požiarnej ochrany,

-výkon opatrení uložených odbornými prehliadkami alebo kontrolami,

-účasť na kontrolách štátneho odborného dozoru,

-overovanie meradiel na žiadosť vlastníka,

c/v predpísaných časových intervaloch bude zabezpečovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi revízie, odborné prehliadky a odborné skúšky výťahu, bleskozvodov, elektrozariadení, rozvodu plynu, požiarnej vybavenosti a ostatných spoločných zariadení v dome,

d/bude zabezpečovať ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

5.4. Výška mesačných platieb za plnenia bude uvedená v evidenčnom liste pre každého vlastníka.

5.5. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných platieb za plnenia:

-ak je na to dôvod vyplývajúci zo zákona, alebo

- na základe rozhodnutia cenových orgánov, alebo
 - ak nastane zmena v rozsahu poskytovaných služieb, alebo
 - ak sa na tom písomne dohodne s vlastníkom.
- O uskutočnených zmenách je správca povinný písomne informovať vlastníkov.
- 5.6.Skutočné náklady za poskytnuté plnenia vyúčtuje správca na jednotlivé nebytové priestory takto:
- a/podľa nameraných hodnôt:
 - dodávku vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových vôd, pričom sa odporúča montáž samostatných vodomeroch, pokiaľ to umožnia technické možnosti,
 - b/v zmysle platných právnych predpisov;
 - dodávku a náklady na výrobu tepla medzi vlastníkov 1, 5 a 6; individuálna dodávka tepla vlastníci 2, 3 a 4,
 - c/podľa dohody:
 - odvoz komunálneho odpadu, ak o to požiadajú vlastníci,
 - osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení /podľa m2/,
 - spotreba elektrickej energie spoločných zariadení budovy /podľa m2/ pre vlastníkov č.5 a 6 a vlastníci č.1 v rozsahu pre kanceláriu vo výmere 154,40 m2; vlastníci 2, 3, 4 a časť vlastníka 1 a 6 majú samostatné merače el. energie,
 - upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení /pomerom na zariadenie/,
 - d/na nebytový priestor:
 - bankové, poštovné, administratívne a iné poplatky,
 - e/podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov:
 - prevádzku výťahu /vlastníci 1 až 5 nebudú uhrádzať náklady spojené na výťah/; vlastníci 6 bude znášať všetky náklady spojené s výťahom, vrátane opráv, revízií a údržby,
 - dažďovú vodu,
 - ostatné plnenia, na ktorých sa zmluvné strany dohodli,
 - poistenie budovy,
 - upratovacie práce spoločných priestorov – vstup do budovy, schodiská a medziposchodia I. NP, II. NP a III. NP /vlastníci 1 až 5 nebudú uhrádzať náklady spojené s upratovaním/; vlastníci 6 bude znášať všetky náklady spojené s upratovaním,
 - upratovacie práce spoločných priestorov – podchodu /parc. č.4942/2/ 187,00 m2.
- 5.7.Správca je povinný najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí a spoločných zariadení, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou budovy.
- Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia rozúčtované na jednotlivé nebytové priestory v budove.
- Ak sa tak nestane nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu.
- Nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30.11. bežného roka plán opráv na nasledujúci kalendárny rok.

Článok VI. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA

- 6.1.Práva a povinnosti vlastníka vyplývajú z platného znenia zák.č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, z iných všeobecne záväzných právnych predpisov SR a z tejto zmluvy.
- 6.2.Vlastník nebytového priestoru má najmä tieto práva:
- a/zúčastňovať sa na správe budovy, najmä účasťou na schôdzkach vlastníkov a hlasovaním rozhodovať o spoločných častiach, spoločných zariadeniach budovy, na príslušenstve,
 - b/nerušene užívať nebytový priestor, ktorého je vlastníkom, ako aj spoločné časti a spoločné zariadenia budovy,
 - c/prenajať svoj nebytový priestor inej osobe,
 - d/požadovať správcu o písomné vyhlásenie, že nemá žiadne nedoplatky na úhradách,
 - e/reklamovať doručené vyúčtovanie, a to v lehote 30 dní od jeho doručenia; reklamácia musí byť písomná a zaslaná na adresu sídla správcu. Reklamáciu vyrieši správca do 30 dní odo dňa jej doručenia. Ak správca zistí, že reklamácia je oprávnená, nápravu vykoná opravným vyúčtovaním.
- 6.3.Vlastník nebytového priestoru má najmä tieto povinnosti:
- a/udržiavať na svoje náklady svoj nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať jeho údržbu a potrebné opravy,
 - b/konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách nebytového priestoru a pri inom nakladaní s ním, nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone vlastníckych, spoluvlastníckych a užívacích práv,

c/na vlastné náklady odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných nebytových priestoroch alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach budovy spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho nebytový priestor užívajú,

e/umožniť na požiadanie na nevyhnutý čas a v nevyhnutnej miere správcovi a oprávnenej osobe vstup do nebytového priestoru:

- za účelom vykonania obhliadky, vykonania opravy a údržby, ak tak neurobil sám vlastník,
- ak ide o opravu spoločných častí a spoločných zariadení budovy prístupných z nebytového priestoru,
- ak ide o montáž a údržbu meradiel spotrieb

f/nevykonávať úpravy nebytového priestoru, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných vlastníkov v neprimeranom rozsahu,

g/zdržať sa akéhokoľvek konania a zásahov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach budovy alebo manipulácií, pri ktorých sa vyžaduje odborná spôsobilosť alebo ktoré je oprávnený vykonať len správca,

h/mesačne uhrádzať – bankovým prevodom na účet/účty určené správcom s presným uvedením VS:

1/preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv,

2/mesačný zálohový predpis platieb vlastníkov za plnenia,

3/odmenu správcu v dohodnutej výške,

so splatnosťou do 15.dňa príslušného kalendárneho mesiaca

6.4. Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi:

a/prevod vlastníctva nebytového priestoru,

b/nájom nebytového priestoru inej osobe,

c/akúkoľvek zmenu svojej adresy,

d/ďalšie skutočnosti majúce vplyv na riadne plnenie si úloh správcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.

Článok VII. ZÁSTUPCA VLASTNÍKOV

7.1.Komunikáciu vlastníkov so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov.

7.2.Zástupca vlastníkov najmä:

a/sleduje stav budovy, upozorňuje správcu na potreby vykonania opráv a údržby a spolupracuje pri ich zabezpečení,

b/kontroluje správnosť vyúčtovania nákladov vynaložených na plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov,

c/priebežne kontroluje tvorbu a čerpanie FPÚO,

d/informuje vlastníkov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy,

e/voči správcovi uplatňuje požiadavky vlastníkov v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov.

7.3.Zástupcom vlastníkov je: Marta Gottschallová.

7.4.Zástupca vlastníkov bude kontaktovať príslušného povereného zamestnanca správcu.

Článok VIII. MAJETOK VLASTNÍKOV

8.1.Majetkom vlastníkov sú finančné prostriedky, ktoré vlastníci mesačne poukazujú ako **preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv /FPÚO/**.

8.2.Z fondu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení budovy, jej príslušenstva a prislúchajúcich pozemkov, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu budovy.

8.3.Výšku mesačných preddavkov vypočíta správca podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov zapísaných v katastri nehnuteľností na LV.č.5167 k.ú. Pezinok; **výšku preddavku určia vlastníci** a to nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov.

8.4.Vypočítaný a schválený preddavok doručí správca každému vlastníkovi.

8.5.Platbu preddavkov je vlastník povinný poukazovať na účet budovy vždy **k 15-temu dňu bežného mesiaca na daný kalendárny mesiac**; platba sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet budovy.

8.6.Správca je povinný sledovať dodržiavanie termínu úhrady preddavkov a od vlastníkov vymáhať vzniknuté nedoplatky.

8.7.Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, zmeny rozsahu poskytovaných služieb a zmeny cien, alebo ak sa na tom dohodne nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov.

8.8.Správca zabezpečí vedenie príjmov, ktoré tvoria majetok vlastníkov na samostatnom bežnom účte v banke.

8.9.Vedenie majetku vlastníkov v účtovnej evidencii správcu: podľa platnej právnej úpravy.

- 8.10. Oprávnenie správcu disponovať s prostriedkami FPÚO je nasledovné:
a/ak ide o náklady na bežné opravy a údržbu nepresahujúce v jednotlivom prípade sumu 1 000 EUR s DPH môže správca vykonať úhradu bez schvaľovania výberu dodávateľa a bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov;
b/vo výške od 1 000 EUR do 3 000 EUR s DPH sa vyžaduje súhlas zástupcu vlastníkov;
c/náklady na opravy, údržbu presahujúce v jednotlivom prípade sumu 3 000 EUR schvaľujú vlastníci;
d/bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov je správca oprávnený uhradiť vykonané práce na odstránenie následkov v prípade havárií.
8.11. Prostriedky získané z úhrad za plnenia a prostriedky FPÚO správca vedie oddelene; majiteľom účtov sú vlastníci a správca má len dispozičné právo,
8.12. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu.
8.13. Aktuálna tvorba fondu opráv je 0,5 EUR/m²/1 mesiac.

Článok IX. PLNÁ MOC

- 9.1. Vlastníci týmto splnomocňujú správcu na všetky právne úkony súvisiace so zabezpečovaním správy budovy v zmysle tejto zmluvy, najmä správcu splnomocňujú na podpisovanie zmlúv s dodávateľmi na zabezpečenie riadneho výkonu správy v zmysle tejto zmluvy a správca toto plnomocenstvo prijíma. Právne úkony správcu zaväzujú všetkých vlastníkov.
9.2. Vlastníci splnomocňujú správcu konať pri správe budovy za vlastníkov pred súdom.
9.3. Plná moc je udelená správcovi a je účinná odo dňa podpisu tejto zmluvy zmluvnými stranami až do ukončenia platnosti zmluvy.

Článok X. ZODPOVEDNOSŤ SPRÁVCU, ODMENA SPRÁVCU

- 10.1. Škodou, ktorú spôsobí správca konaním pri výkone správy v rozpore a touto zmluvou a v rozpore s príslušnými právnymi predpismi, znáša správca v plnom rozsahu.
10.2. Správca zodpovedá vlastníkom za škodu, ktorá vznikne nesprávnymi rozhodnutiami správcu pri výkone správy a v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností.
10.3. Správca nezodpovedá za škodu vzniknutú v budove, ak táto bola spôsobená konaním vlastníka alebo tretích osôb.
10.4. V prípade, ak správca v súvislosti s výkonom správy v zmysle tejto zmluvy písomne vopred upozorní vlastníka na nevyhnutnú potrebu opravy a vlastník neodsúhlasí jej vykonanie, správca nezodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku nevykonania opravy vznikne.
10.5. Za výkon správy prislúcha správcovi odmena, ktorá je splatná vždy k 15-temu dňu bežného mesiaca na daný kalendárny mesiac a platí sa spoločne s preddávkami do FPÚO a s úhradami podľa mesačného predpisu.
Dohodnutá odmena správcu je vo výške: 25 EUR/1 NP/1 mesiac a to vrátane DPH; pričom správca vychádza podľa aktuálneho listu vlastníctva.
Odmena správcu je splatná spolu s ostatnými platbami vlastníkov.
V prípade potreby výkonu iných činností /nešpecifikovaných v tejto zmluve alebo v zák.č.182/1993 Z.z./ sa zmluvné strany dohodnú na cene, za ktoré ich správca vykoná.
10.6. Ostatné administratívne práce a práce nesúvisiace s výkonom správy bude správca účtovať podľa osobitného platného cenníka.
10.7. Poplatok za výkon správy môže správca upraviť raz ročne o poslednú mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za uplynulý kalendárny rok. Toto zvýšenie je správca povinný riadne preukázať. Zmluvné strany sa dohodli, že pri každej úprave výšky odplaty podľa tohto bodu bude účastníkmi zmluvy uzavretý písomný dodatok, ktorý potvrdí zmenu výšky odplaty v zmysle inflačnej doložky, pričom vlastníci nebytových priestorov polyfunkčnej budovy v zastúpení poverenou osobou je povinný tento dodatok podpísať. Ak sa tak nestane do 5 pracovných dní po doručení návrhu dodatku, zmena odplaty podľa inflačnej doložky je platná a účinná aj bez podpisu poverenej osoby a to dňom doručenia oznámenia o zvýšení odplaty poverenej osobe. Mesačný poplatok za výkon správy zvýšený v dôsledku inflačnej doložky je správca oprávnený previesť si na svoj účet od splatnosti prvého poplatku za výkon správy nasledujúceho po doručení oznámenia správcu o jeho zvýšení.

Článok XI. OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 11.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Jej platnosť môže skončiť dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany bez uvedenia dôvodu.

11.2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.

11.3. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať len na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov; vlastníci takto hlasujú o zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníckmi,

11.4. Ak správca vypovie zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom. Toto ustanovenie platí max. po dobu 1 roka.

11.5. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti, vrátane vyúčtovanie použitia FPÚO. Najneskôr v deň skončenia svojej činnosti je správca povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na bankovom účte na účet nového správcu alebo na iný účet určený vlastníckmi.

Článok XII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

12.1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda dňom 1.4.2024, najskôr však deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom.

12.2. Túto zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len dohodou zmluvných strán vo forme písomného dodatku k zmluve.

12.3. Právne vzťahy, ktoré nie sú osobitne touto zmluvou upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov.

12.4. Pokiaľ niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V prípade, že niektoré z ustanovení zmluvy je neplatné alebo sa stane neskôr neplatným alebo neúčinným, zaväzujú sa zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá pôvodnej vôli strán a účelu podľa tejto zmluvy.

12.5. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že táto zmluva bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní zmluvných strán podľa ich skutočnej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, a predpísaným spôsobom schválená.

12.6. Táto zmluva sa vyhotovuje v 7 vyhotoveniach, z ktorých po jednom obdržia účastníci zmluvy ad. 1 až ad. 5, a po jednom MESTO PEZINOK a správca.

.....
správca / zast.: Rudolf Mihalovič, dočasne
poverený riaditeľ

.....
vlastníci nebytových priestorov v zastúpení
osobou poverenou na podpis zmluvy JUDr. Roman Mács

PEZINOK ÚSTNÉ SPRÁVY

Podľa knihy na osvedčovanie podpisov č. II/528/2024,

Podpísal/a vlastnoručne: **Mihalovič Ru**

trvalý pobyt: **P**

túto listinu pred Mestom Pezinok.

Totožnosť bola preukázaná: **C**

V Pezinku dňa :

osvedčujúci nezodpovedá
za obsah listiny

Podľa knihy na osvedčovanie podpisov č. II/529/2024,

Podpísal/a vlastnoručne: **JUDr. Mács Roman, r.č**

trvalý pobyt: **F**

túto listinu pred Mestom Pezinok

Totožnosť bola preukázaná: **C**

V Pezinku dňa

osvedčujúci nezodpovedá
za obsah listiny