



ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY 304/2019 - NÁVRH

uzavretá podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito stranami

Správca: EPROMA SK, s.r.o.
 Hany Meličkovej 1/E, 841 05 Bratislava
 IČO: 35866004 DIČ: 2021755340
 v zastúpení: Matej Hollý, konateľ
 Mgr. Dana Petrová, konateľ

ďalej len „správca“

a

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súpis. č. 1323 na ul. Vajnorská č. 75-79 v Bratislave.

ďalej len „vlastníci“ v príslušnom gramatickom tvare

Článok I. Úvodné ustanovenia

- 1) Podľa listu vlastníctva č. 2915 v katastrálnom území Nové Mesto, ktorý eviduje katastrálny odbor Okresného úradu Bratislava, sú vlastníci vlastními:
 - a) bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v bytovom dome súpis. č. 1323 v Bratislave na ul. Vajnorská č. 75-79 (ďalej len „dom“),
 - b) spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu
 - c) spoluvlastníckych podielov na pozemku parc. č. 12289.
- 2) Spoločnosť EPROMA SK, s.r.o. je registrovaná v obchodnom registri okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 50729/B.

Článok II. Predmet zmluvy

- 1) Predmetom zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán vyplývajúcich z výkonu správy domu.
- 2) Správou sa pre účely tejto zmluvy rozumie obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:
 - a) prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a príslušného pozemku,
 - b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
 - c) vedenie bankových účtov domu,
 - d) vymáhanie nedoplatkov a škody,
 - e) iné činnosti, ktoré priamo súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastními bytov a nebytových priestorov v dome a boli požadované alebo schválené zástupcom vlastníkov.

Správca dom fyzicky prevezme od predchádzajúceho správcu v prítomnosti zástupcu vlastníkov. V protokole bude uvedený súpis všetkej prebratej dokumentácie a iných podkladov, zostatok na účte fondu prevádzky údržby a opráv ku dňu začatia výkonu správy a všetky informácie nevyhnutné na výkon správy domu.

Článok III. Práva a povinnosti správcu

- 1) Správca sa zaväzuje vykonávať správu domu v mene a na účet vlastníkov v súlade so záujmami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a v súlade s platnými právnymi predpismi a normami tak,

aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom v dome.

- 2) Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu, ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktorý smeruje proti majetku správcu.
- 3) Správca obstaráva pre vlastníkov tieto plnenia spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov, spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a príslušeného pozemku:
 - a) dodávku tepla za podmienok podľa platných predpisov,
 - b) dodávku vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových a zrážkových vôd verejnou kanalizáciou,
 - c) dodávku el. energie do spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu,
 - d) odvoz a likvidáciu domového odpadu,
 - e) upratovanie spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu,
 - f) prevádzku výťahov,
 - g) deratizáciu v spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu,
 - h) dezinfekciu a dezinfekciu na požiadanie vlastníkov,
 - i) poistenie domu, podľa požiadavky vlastníkov, t.j. rozsah a spôsob poistenia bude konzultovaný s vlastníkmi,
 - j) pohotovostnú havarijnú službu,
 - k) overovanie určených meradiel spotreby tepla a spotreby studenej vody,
 - l) správu a prenájom reklamných zariadení umiestnených na fasáde domu, podľa podmienok v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
 - m) ďalšie služby na ktorých sa vlastníci so správcom dohodnú.
- 4) Správca zabezpečuje prevádzku a bežnú údržbu:
 - a) protipožiarnych zariadení,
 - b) elektrických rozvodov vrátane bleskozvodov,
 - c) výťahov,
 - d) rozvodov vykurovacej vody,
 - e) rozvodov studenej vody,
 - f) rozvodov kanalizácie,
 - g) vstupných brán
- 5) Správca je povinný v súlade s osobitnými predpismi o vyhradených technických zariadeniach (VTZ) uskutočňovať pravidelné odborné prehliadky a odborné skúšky týchto VTZ podľa spracovaného plánu, zabezpečiť odstránenie nedostatkov a zabezpečiť plnenie opatrení vyplývajúcich z týchto odborných prehliadok a odborných skúšok.
- 6) Správca je povinný zabezpečiť vykonávanie pravidelných protipožiarnych prehliadok spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, ako aj zabezpečiť vykonanie opatrení uložených kontrolami.
- 7) Správca je povinný vybaviť reklamáciu vyúčtovania do 30 dní od jej podania. Ak je reklamácia oprávnená a došlo pri vyúčtovaní k chybám, správca je povinný spracovať opravné vyúčtovanie alebo po súhlase vlastníka zapracovať opravu do vyúčtovania na nasledujúce účtovné obdobie.
- 8) Správca vedie:
 - a) evidenciu vlastníkov jednotlivých priestorov,
 - b) evidenciu stavu všetkých zariadení v dome a navrhuje opravy zistených nedostatkov, zaznamenáva všetky technické zmeny (plánované zmeny, poškodenie častí domu, spoločných priestorov, spoločných zariadení alebo ich nefunkčnosť),
 - c) evidenciu oznámení a požiadaviek vlastníkov na opravy a údržbu,
 - d) evidenciu platieb a vyúčtovania jednotlivých nákladov na vlastníka.
- 9) Správca sa zaväzuje:
 - a) vykonávať činnosti podľa predmetu zmluvy s maximálnou odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami tejto zmluvy a chrániť práva a záujmy vlastníkov,
 - b) vykonávať správu domu tak, aby mohol byť riadne užívaný a aby sa predchádzalo škodám na objekte,
 - c) zriadiť v mene vlastníkov v banke účet, Prostriedky na účte sú majetkom vlastníkov a správca ich nebude považovať za svoje finančné prostriedky

- d) prijímať finančné prostriedky z úhrad za plnenia od vlastníkov, nájomcov alebo iné príjmy súvisiace so správou domu na zriadený účet domu. V termíne podľa čl. X prevedie na účet správcu dohodnutú odmenu za výkon správy.
 - e) vykonávať všetky stanovené úhrady súvisiace so správou domu,
 - f) vykonávať cenovú, technickú a vecnú kontrolu prác vykonaných na objekte dodávateľským spôsobom,
 - g) zastupovať vlastníkov na rokovaníach a pri ďalších kontaktoch s právnickými a fyzickými osobami, ktoré sa týkajú správy domu,
 - h) zachovávať mlčanlivosť voči tretím osobám o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri správe objektu,
 - i) konzultovať so zástupcom vlastníkov všetky zmluvy a výber dodávateľa na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu,
 - j) evidovať a sledovať úhrady preddavkov za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - k) spracovať predpokladané náklady na plnenia spojené s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru a stanoviť vlastníkom mesačné zálohové predpisy v primeranej výške a navrhnúť úpravy podľa vyúčtovania na nasledujúci rok,
 - l) umožniť vlastníkom na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - m) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej 1x ročne, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina všetkých vlastníkov alebo zástupca vlastníkov,
- 10) Správca je oprávnený umiestniť v dome, ktorý spravuje na viditeľnom mieste svoje kontaktné údaje.

Článok IV.

Práva a povinnosti vlastníkov

- 1) Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, všeobecne záväznými právnymi predpismi a touto zmluvou.
- 2) Vlastník je povinný udržiavať na svoje náklady byt alebo nebytový priestor v dome v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy.
- 3) Vlastník je oprávnený využívať byt a nebytový priestor len v súlade s kolaudačným rozhodnutím objektu a je povinný správať sa tak, aby svojim konaním neobmedzoval ostatných vlastníkov vo výkone ich práv a neohrozoval ich majetok. Vlastník je zodpovedný aj za dodržiavanie tohto ustanovenia osobami, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.
- 4) Vlastník je povinný odstrániť poškodenia, ktoré na iných bytoch, nebytových priestoroch, spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.
- 5) Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi, zástupcovi vlastníkov a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy:
 - a) ak opravu nezabezpečí sám,
 - b) ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo nebytového priestoru,
 - c) ak ide o montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby vody v byte alebo nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.
- 6) Vlastník je povinný písomne ohlásiť správcovi najneskôr do 10 dní od uskutočnenia zmeny:
 - a) zmenu vlastníckeho práva k bytu alebo nebytového priestoru,
 - b) každú zmenu počtu osôb užívajúcich byt a nebytový priestor a túto skutočnosť náležite doložiť, pričom na zmenu kratšiu ako jeden mesiac sa neprihliada,
 - c) zmenu adresy svojho trvalého bydliska, korešpondenčnej adresy na doručovanie písomností, emailovej adresy a čísla bankového účtu slúžiaceho na vyplatenie preplatiek z vyúčtovania,
 - d) zmenu spôsobu užívania bytu alebo nebytového priestoru spolu s dokladom osvedčujúcim túto zmenu,
 - e) poruchy zistené na meracom zariadení umiestnenom v byte alebo nebytovom priestore,

- f) iné skutočnosti rozhodujúce na určenie výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.
- 7) Na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv, správy domu a na úhradu nákladov za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov je vlastník povinný:
- a) poukazovať mesačne, najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca, preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností,
 - b) uhrádzať mesačne, najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca, preddavky na náklady na služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a poplatok správcovi vo výške určenej mesačným zálohovým predpisom,
 - c) plniť si ostatné mimoriadne platby určené rozhodnutím vlastníkov,
 - d) vyúčtovaním zistený nedoplatok uhradiť do 30 dní od doručenia vyúčtovania.
- 8) Vlastník je povinný najneskôr do 20. januára nasledujúceho roka na základe písomnej výzvy správcu písomne oznámiť počet osobomesiacov a umožniť odpočet stavu na meračoch tepla a studenej vody za predchádzajúci rok. Pokiaľ tak neučiní, správca vychádza z posledného známeho stavu resp. pri meraných dodávkach z kvalifikovaného odhadu.
- 9) Ak vlastník neuvedie účel platby, uhradená suma sa zaráta za jeho najstarší splatný záväzok vyplývajúci z tejto zmluvy.
- 10) Vlastník je povinný v prípade omeškania platby podľa predchádzajúceho odseku uhradiť do fondu prevádzky, údržby a opráv aj zákonný úrok z omeškania.
- 11) S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Nového vlastníka zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva a pozemku, vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od zmluvy o výkone správy, pričom záväzky zo zmluvy zanikajú až ich vysporiadaním.
- 12) Pri prevode bytu nový vlastník zodpovedá za odpočet merača, jeho správnosť a písomné nahlásenie správcovi.
- 13) Vlastník je povinný dodržiavať protipožiarne predpisy a predpisy na ochranu života a zdravia v spoločných priestoroch domu a každý požiar nahlásiť do 24 hod. správcovi.
- 14) Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo:
- a) nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu v priestoroch a úradných hodinách správcu,
 - b) zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu,
 - c) uplatniť písomnú reklamáciu vyúčtovania v lehote do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

Článok V.

Zásady určenia mesačných preddavkov na plnenia a rozúčtovania nákladov

- 1) Správca vypočíta vlastníkom bytov v dome výšku mesačných preddavkov na plnenia podľa odseku 3), pričom vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúci rok a z predpokladaných cien a nákladov na aktuálny a nasledujúci rok.
- 2) Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov v dôsledku zmeny cien, právnych predpisov, zmeny rozsahu poskytovaných služieb, pri podstatnej zmene údajov o byte alebo nebytovom priestore vlastníka.
- 3) Zistené skutočné náklady za poskytnuté plnenia súvisiace s užívaním bytov a nebytových priestorov rozúčtuje správca nasledovne:
 - a) podľa nameraných hodnôt pomerových meračov vody:
 - aa) dodávka studenej vody a odvádzanie odpadových vôd
 - b) podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu:
 - ba) odvádzanie zrážkových vôd
 - bb) poistenie
 - bc) upratovanie spoločných priestorov
 - bd) odvoz a likvidácia domového odpadu

- be) spotreba el. energie v spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu
- c) podľa počtu osôb evidovaných v byte alebo v nebytovom priestore (osobomesiace):
 - ca) dodávka studenej vody a odvádzanie odpadových vôd v bytoch, v ktorých nie sú inštalované merače vody
- d) rovnakým dielom na byt:
 - da) odmena zástupcovi vlastníkov
 - db) prevádzkové náklady výtahov
 - dc) ostatné služby (poštové poplatky a pod.)
 - dd) iné náklady, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

Pre odstavce c) platí, že minimálny počet osôb evidovaných v byte je 1.

Pre bod db), platí že náklady sa rozpočítavajú medzi byty na podlažiach 1 a vyššie, okrem bytov na 1 podlaží, ktorých vlastníci doložia čestné prehlásenie o tom, že výtahy nepoužívajú.

- 4) Vyúčtovanie skutočných nákladov spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru a preddavkov je správca povinný vykonať najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. Rozúčtovaním zistený preplatok je správca povinný poukázať vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania vopred dohodnutým spôsobom. Správca je oprávnený započítať preplatok z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru s pohľadávkou správcu voči vlastníkovi, ktorú správca voči vlastníkovi eviduje v čase vyúčtovania skutočných nákladov.
- 5) Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti, týkajúcej sa domu, za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia FPÚO, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, týkajúcej sa domu, a vyúčtovanie použitia FPÚO a úhrad za plnenia v lehote do 31. mája nasledujúceho roka, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu.
- 6) Ak správca končí svoju činnosť, je povinný do 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a NP v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania FPÚO a úhrad za plnenia. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvom úroky z omeškania.

Článok VI.

Sposob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv (FPÚO)

- 1) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do FPÚO podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Výšku preddavku do FPÚO určia vlastníci spravidla na rok vopred tak, aby pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu a táto bude platiť až do najbližšej odsúhlasenej zmeny.
- 2) Z FPÚO sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z FPÚO sa financujú aj opravy balkónov, terás a lodží. Prostriedky FPÚO možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do FPÚO.
- 3) Správca vedie prostriedky vo FPÚO na samostatnom analytickom účte, účtovne oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
- 4) Správca má právo a povinnosť požadovať od vlastníkov zvýšenie platieb, prípadne jednorazovú dotáciu do FPÚO, pokiaľ prostriedky vo FPÚO nepostačujú na priebežné alebo konečné krytie nákladov za plnenia

a služby hradené z FPÚO. V prípade, že vlastníci takúto požiadavku neakceptujú, nezodpovedá správca za škodu vzniknutú neuhradením ceny služieb.

- 5) Príjmom FPÚO je príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj príjmy plynúce zo zmluvných pokút, úrokov z omeškania a iných sankcií podľa tejto zmluvy. Náklady a výnosy súvisiace s vedením bankového účtu FPÚO sú príjmami a výdavkami FPÚO.
- 6) Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku FPÚO.
- 7) Správca má právo čerpať finančné prostriedky z FPÚO na realizáciu prevádzky, údržby a opráv nezahrnutých v ročnom pláne nasledovne:
 - a) do predpokladanej výšky nákladov na jednu vec 600 € (nie však viac ako 1 200 € mesačne) bez súhlasu zástupcu vlastníkov,
 - b) do predpokladanej výšky nákladov na jednu vec 1 500 € s písomným súhlasom jedného so zástupcov vlastníkov,
 - c) do predpokladanej výšky nákladov na jednu vec 3 000 € s písomným súhlasom dvoch zástupcov vlastníkov,
 - d) nad predpokladanú výšku nákladov na jednu vec 3 000 € so súhlasom schôdze vlastníkov podľa čl. VIII.
- 8) Súhlas podľa predchádzajúceho odseku nie je potrebný, ak ide o náklady na odstránenie nedostatkov vyplývajúcich z pravidelných odborných prehliadok a odborných skúšok vyhradených technických zariadení podľa osobitného predpisu, ďalej na financovanie opatrení na odvrátenie bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva a vzniku škody, prípadne jej nárastu. V tomto prípade je správca povinný informovať zástupcu vlastníkov bezprostredne po uskutočnení opatrení na nápravu stavu.

Článok VII.

Vymáhanie pohľadávok

- 1) Správca je oprávnený v prípade finančných záväzkov vlastníkov voči účtu domu, ktorí sú v omeškaní s úhradou 60 dní po lehote splatnosti:
 - a) vyzvať vlastníka k úhrade nedoplatku mesačných zálohových platieb alebo vyúčtovania upomienkou správcu na miesto posledného známeho pobytu dlžníka,
 - b) ak vlastník neuhradí dlžnú sumu do 30 dní od vystavenia upomienky, nezdokladuje platbu alebo neuzavrie dohodu o splátkach, správca zašle dlžníkovi II. upomienku,
 - c) ak vlastník neuhradí dlžnú sumu do 30 dní od vystavenia II. upomienky, nezdokladuje platbu alebo neuzavrie dohodu o splátkach, správca môže pristúpiť k vymáhaniu pohľadávky súdnou cestou alebo uplatnením záložného práva zo zákona 182/1993 Z.z. § 15.
- 2) Náklady spojené s vymáhaním pohľadávok a právnym zastupovaním pri vymáhaní pohľadávok je správca oprávnený uhrádzať z účtu domu.
- 3) Vlastníci splnomocňujú správcu uzatvoriť v každom jednotlivom prípade zmluvu o poskytovaní právnych služieb a podpísať procesné plnomocenstvo s ním vybraným advokátom.
- 4) Úhrada pohľadávky a príslušenstva bude poukázaná na účet domu do fondu prevádzky, údržby a opráv, okrem nákladov správcu súvisiacich s vymáhaním pohľadávky, nevyplatenej odmeny a nákladov za poskytovanie právnej pomoci, prípadne aj trov konania v prípade, že ich zálohovo uhradil správca, alebo právny zástupca z vlastných prostriedkov. Úhradou pohľadávky sa rozumie aj zabezpečenie exekučného titulu, správca je oprávnený zabezpečiť výkon rozhodnutia.
- 5) Splátkový kalendár nie je povinný správca s vlastníkom uzatvoriť, môže trvať na okamžitom splatení dlžnej čiastky.

Článok VIII.

Rozhodovanie vlastníkov

- 1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných

častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príslušeného pozemku.

- 2) Rozhodovanie hlasovaním je upravené Zákomom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Článok IX. Zodpovednosť za škodu

1. Správca pri výkone správy zodpovedá za škody, vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a z tejto zmluvy.
2. Správca nezodpovedá za škodu ktorú nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti, alebo ak by vlastníci ani napriek upozorneniu správcu nevyčlenili dostatočné finančné prostriedky na zabránenie vzniku škody, alebo ak by vlastníci aj napriek upozorneniu správcu trvali na požiadavke majúcej za následok vznik škody.
3. Správca nezodpovedá za škody spôsobené neschválením realizácie opráv a údržby na ktoré boli vlastníci správcom upozornení.
4. Správca má právo odmietnuť rozhodnutie vlastníkov, ktoré je v rozpore s platnými právnymi predpismi. Za toto odmietnutie nesmie byť zo strany vlastníkov nijako postihnutý. Ak vlastníci naďalej trvajú na jeho uplatnení, správca za následky takéhoto uplatnenia nenesie žiadnu zodpovednosť.

Článok X. Odmena za správu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že správca má nárok na mesačnú odmenu za výkon správy v zmysle tejto zmluvy vo výške 8,00 € za každý byt a nebytový priestor.
2. Vlastníci majú nárok na nadštandardné služby správcu, tak ako sú definované v cenovej ponuke pre „BALÍK 2 - OPTIMAL“..
3. Odmenu si správca prevedie z prevádzkového účtu na svoj účet do 10-teho dňa v danom mesiaci.
4. Správca je oprávnený upraviť odmenu s účinnosťou od 1. Júla príslušného kalendárneho roka podľa percentuálneho nárastu nominálnych miezd, ktorý vydáva Štatistický úrad SR a to o príslušné percento nárastu k 1. aprílu. Prvá aktualizácia ceny bude vykonaná najskôr v roku 2021.

Článok XI. Plná moc

Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky právne úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením práv a povinností vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle tejto zmluvy, predovšetkým na zabezpečenie povinností podľa článku III. - uzatváranie zmlúv s dodávateľmi prác, služieb a médií, nájomných zmlúv, styk s bankou, orgánmi štátnej správy a samosprávy, v rozsahu a za podmienok dohodnutých touto zmluvou. Z týchto právnych úkonov budú zaviazaní priamo vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.

Vlastníci splnomocňujú správcu uzatvoriť zmluvu o poskytovaní právnych služieb a podpísať procesné plnomocenstvo s ním vybraným advokátom v prípade, že vlastníci na schôdzi vlastníkov rozhodnú o ich právnom zastúpení.

Článok XII. Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace pre obidve zmluvné strany. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu osobou oprávnenou na tento úkon rozhodnutím vlastníkov a správcom Účinnosť nadobúda dňa 1.3.2019. Schválená zmluva je záväzná pre všetkých vlastníkov, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Zmluva o výkone správy 304/2019

3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať písomnými dodatkami, potvrdenými obidvomi stranami, alebo rozhodnutím schôdze vlastníkov, pričom súhlas so zmenou musí prejsť nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov.
4. Zverejňovaním písomností spôsobom v dome obvyklým sa pre účely tejto zmluvy rozumie zverejnenie na portáli správcu v rámci dohodnutej webovej lokality portal.spravadomu.info.
5. Doručovanie písomností medzi správcou a vlastními pre účely tejto zmluvy je dohodnuté nasledovným spôsobom:
 - a. vlastníkom sa zásielky doručujú na adresu, ktorú ako kontaktnú uviedol správca až do doby kým nenahlásí novú kontaktnú adresu
 - b. komunikácia prostredníctvom emailu je považovaná za písomnú komunikáciu pokiaľ vlastník správcovi poskytol funkčnú emailovú adresu,
 - c. prostredníctvom emailu je možné vlastníkom doručovať aj upomienky v prípade omeškania zálohových platieb alebo nedoplatkov,
 - d. vlastníci, zástupcovia vlastníkov a správca komunikujú tiež prostredníctvom elektronického portálu na adrese portal.spravadomu.info
 - e. správca pre doručovanie písomností v nevyhnutnom prípade použije doporučené listové zásielky,
 - f. zásielka doručovaná poštou sa považuje za doručení aj v prípade, že sa odosielateľovi vráti z akýchkoľvek dôvodov, ak bola doručovaná na adresu podľa prvej odrážky tohto bodu, a to pätnástym dňom po jej odoslaní,
 - g. detailné podmienky doručovania písomností môžu vlastníci podľa potreby ďalej upraviť prostredníctvom rozhodnutia na schôdzi alebo písomným hlasovaním.
6. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka, Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z.z. a Stavebného zákona v znení neskorších zmien a doplnkov.
7. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo z časti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje účelu tejto zmluvy.
8. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
9. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom zástupca vlastníkov obdrží jeden exemplár a správca dva exempláre. Každý vlastník bytu a nebytového priestoru v dome obdrží kópiu rovnopisu predmetnej zmluvy.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú a prehlasujú, že zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s ňou ju podpisujú.

V Bratislave dňa 22.2.2019

Vlastník oprávnený k podpisu rozhodnutím vlastníkov

RADISLAV HURDZ

Správca EPROMA SK, s.r.o.:

Matej Hollý, konateľ

Mgr. Dana Petrová

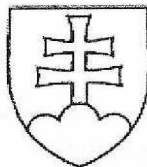
Príloha číslo 1.

Správca je povinný zabezpečovať správu a prenájom reklamných zariadení umiestnených na fasáde bytového domu za nasledujúcich podmienok:

1. Vlastníci udeľujú správcovi splnomocnenie na ich zastupovanie pri všetkých úkonoch spojených so získaním povolení súvisiacich s reklamnými zariadeniami umiestnenými na fasáde bytového domu.
2. Správca je oprávnený zabezpečiť umiestnenie reklamného pútaču na reklamné zariadenie a jeho osvetlenie s tým, že reklamný pútač môže byť vo večerných a nočných hodinách osvetlený tak, aby nerušil vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo výkone ich vlastníckych práv.
3. Pri umiestňovaní reklamného pútača je správca povinný počínať si tak, aby nedošlo k ohrozeniu statiky stavby alebo k inému poškodeniu alebo znehodnoteniu stavby a dodržaniu zákonných povinností podľa zákona 50/1076 Zb. stavebného zákona v znení neskorších predpisov.
4. Správca sa zaväzuje, že neumožní propagáciu predmetov a služieb, ktorých propagácia odporuje všeobecne záväzným a právnym predpisom a že reklama bude pozitívna v súlade s pravidlami hospodárskej súťaže a dobrými mravmi.

Cena a pôsob platby:

1. O cene, dĺžke a obsahu reklamnej kampane rozhodujú vlastníci bytov v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
2. Správca sa zaväzuje na základe rozhodnutia vlastníkov vystaviť faktúru v dohodnutej cene záujemcovi o reklamnú plochu.
3. Príjmy z nájmu ponížené o náklady spojené s umiestnením reklamného pútača tvoria príjem fondu prevádzky údržby a opráv.



OSVEDČENIE

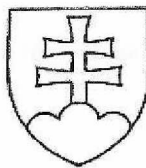
o pravosti podpisu

Podľa knihy osvedčovania pravosti podpisov osvedčujem pravosť podpisu: _____, dátum narodenia _____ bytom I _____

ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom, spôsob zistenia totožnosti: platný doklad totožnosti - úradný doklad: Občiansky preukaz, séria a/alebo číslo: _____ ktorý(á) listinu predom mnou vlastnoručne podpísal(a). Centrálny register osvedčených podpisov pridelil podpisu poradové číslo _____

Bratislava dňa 22.2.2019

.....
Bc. Dagmar Hajasová
pracovník poverený notárom
JUDr. Evou Imrišovou



OSVEDČENIE

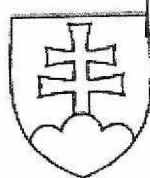
o pravosti podpisu

Podľa knihy osvedčovania pravosti podpisov osvedčujem pravosť podpisu: _____, dátum narodenia _____ ktorého

(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom, spôsob zistenia totožnosti: platný doklad totožnosti - úradný doklad: Občiansky preukaz, séria a/alebo číslo: _____ ktorý(á) listinu predom mnou vlastnoručne podpísal(a). Centrálny register osvedčených podpisov pridelil podpisu poradové číslo _____

Bratislava dňa 22.2.2019

.....
Bc. Dagmar Hajasová
pracovník poverený notárom
JUDr. Evou Imrišovou



OSVEDČENIE

o pravosti podpisu

Podľa knihy osvedčovania pravosti podpisov osvedčujem pravosť podpisu: _____ dátum _____
 narodenia _____ č. _____ ytom _____
 ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom, spôsob zistenia totožnosti: platný doklad totožnosti -
 úradný doklad: Občiansky preukaz, séria a/alebo číslo: _____ ktorý(á) listinu predom mnou vlastnoručne
 podpísal(a). Centrálny register osvedčených podpisov pridelil podpisu poradové číslo _____

Bratislava dňa 22.2.2019

.....
 Bc. Dagmar Hajasová
 pracovník poverený notárom
 JUDr. Evou Imrišovou

Upozornenie! Notár legalizáciou
 neosvedčuje pravdivosť skutočností
 uvádzaných v listine (§58 ods. 4
 Notárskeho poriadku)