

 RV HOME spol. s r.o.	Názov dokumentu:	Strana 1 z 12
	ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY	Výťahok č. 3
Číslo zmluvy: 24/03/2021		

uzavretá podľa príslušných ustanovení zákona NR SR číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „zákon o bytoch“) medzi týmito zmluvnými stranami (účastníkmi):

Správca : RV HOME spol. s r.o.

Sídlo : Blagoevova 2671/28

Mesto : Bratislava

PSČ : 851 01

IČO : 52 048 705

DIČ : 2121008208

IČ DPH : SK2121008208

Číslo účtu : SK80 7500 0000 0040 2700 2688 (nie je číslo účtu predmetného bytového domu)

Bank. spoj. : ČSOB, a.s.

(ďalej len „správca“)

a

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome :

Ulica : Kukučínova

Mesto : Bratislava

Orientačné číslo : 44 - 46

Súpisné číslo : 998

Parcelné číslo : 12200/10, 12200/11

(ďalej len „dom“)

Kukučínova 44		Kukučínova 46	
Byt	Vlastník bytu alebo nebytového priestoru	Byt	Vlastník bytu alebo nebytového priestoru
1.		1.	
2.		2.	
3.		3.	
4.		4.	
5.		5.	
6.		6.	
7.			
8.			
9.			
10.			
11.		7.	
12.		8.	
		9.	
13.		10.	
14.		11.	
15.		12.	

RV HOME spol. s r.o. 07/05/2021

Č.ú. : SK 49 4500 0000 0040 2702 7387 - od. 1.7.2021



- | | |
|---------------------|-----|
| 16. | 13. |
| 17. | 14. |
| 18. | 15. |
| 19. | 16. |
| 20. | 17. |
| 21. | 18. |
| | 19. |
| 22. | 20. |
| 23. | 21. |
| | 22. |
| 24. | 23. |
| 25. | 24. |
| 26. | 25. |
| 27. | 26. |
| 28. | 27. |
| priestor 12-901 | 28. |
| Hlavné mesto SR 1/1 | |
- (ďalej len „vlastníci“)

Prílohy zmluvy :

1. Kópia listu vlastníctva
2. Kópia výpisu z obchodného registra správcu

**Článok I.
Úvodné ustanovenia**

1. Vlastníci deklarujú priloženou kópiou LV, že sú vlastníkami:
 - bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v dome
 - spoluvlastníckych podielov na pozemku
 - spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu
2. Správca je zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1, v odd. Sro, vo vložke číslo 27694/B, predmetom činnosti ktorého sú o. i. "správa a údržba bytového fondu" Kópia výpisu z obchodného registra týkajúca sa správcu tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

**Článok II.
Predmet zmluvy**

1. Predmetom tejto zmluvy je zmluvná, odplatná správa domu, v ktorom byty a nebytové priestory sú vo vlastníctve (spoluvlastníctve) jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov spolu s pozemkom, zabezpečovanie plnení spojených



s užívaním bytov a ďalších služieb dohodnutých v tejto zmluve na základe zákona o bytoch a dojednaní zmluvných strán.

Článok III.

Základné práva a povinnosti správcu

1. Dom prevezme správca od predchádzajúceho správcu fyzickým prevzatím, o ktorom bude spísaný protokol podpísaný predchádzajúcim správcom a správcom, tento protokol tvorí prílohu tejto zmluvy.
2. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.
3. Ak správca skončí svoju činnosť, je povinný do 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti a odovzdať vlastníkom písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je správca povinný previesť aj finančné prostriedky vedené na účtoch domu na nové účty, ak boli správcovi písomne oznámené ich čísla, alebo ak sú vlastníci bytov aj vlastními bankového účtu vzdať sa práv disponenta k týmto účtom.
4. Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo na spoločenstvo.
5. Správca sa zaväzuje najmä:
 - a) vykonávať správu spoločných častí, spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a pozemku podľa potreby alebo na základe požiadaviek zákonnej väčšiny vlastníkov v mene vlastníkov a na ich účet tak, aby bol vlastníkom zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom v dome v súlade s platnými predpismi,
 - b) poskytovať vlastníkom na požiadanie všetky informácie a podklady týkajúce sa výkonu správy domu,
 - c) postupovať pri výkone správy domu podľa pokynov vlastníkov a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v SR,
 - d) zabezpečovať činnosti podľa predmetu zmluvy s maximálnou odbornou starostlivosťou a chrániť známe záujmy vlastníkov,
 - e) uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy s tretími zmluvnými stranami (účastníkmi) na zabezpečenie prevádzky, opráv a údržby domu a riadiť sa pri tom ustanovením § 8b odsek 3 zákona o bytoch
 - f) viesť fond prevádzky a fond opráv a údržby domu na samostatných účtoch (ďalej len „účet domu“) spôsobom zodpovedajúcim zákonu a dojednaniu s vlastními podľa tejto zmluvy,
 - g) zabezpečovať výkon správy domu len do výšky prostriedkov na účte domu,
 - h) zabezpečovať výkon správy domu tak, aby bol dom účelne využitý s tým, že správca vykoná najmä všetky potrebné úkony k tomu, aby sa predchádzalo škodám na dome,
 - i) používať prostriedky z účtu domu len na účely, na ktoré sú tieto určené, pričom musí osobitne evidovať zálohové platby do „fonde služieb“ za služby spojené s prevádzkou domu a príspevok do „fonde opráv a údržby“,
 - j) používať prostriedky z účtu domu (Fonde opráv a údržby), len po súhlase vlastníkov a to buď po schválení ceny a rozsahu investičnej akcie na zhromaždení vlastníkov alebo schválením cenovej ponuky a následne schválením (podpísaním) príslušnej faktúry, ktorá bude podpísaná správcom a tiež zástupcom vlastníkov na znak dobre (riadne) a včas vykonanej práce, ak sa jedná o investíciu vo výške a rozsahu v súlade s článkom XI. tejto zmluvy
 - k) zabezpečovať predovšetkým poskytovanie týchto plnení spojených s užívaním bytov:
 - dodávku tepla a teplej úžitkovej vody a rozvod tepla a TUV v bytovom dome,
 - zabezpečenie havarijnej služby pre prípad poruchy vykurovacích telies, rozvodov a meracích zariadení,



- dodávku vody z verejných vodovodov a vodární a odvádzanie odpadových vôd a zrážkových vôd,
 - prevádzku a údržbu výťahu,
 - osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení,
 - odvoz smetí,
 - zabezpečenie zimnej a letnej údržby príslušných chodníkov,
 - zabezpečovať a kontrolovať dodávku tepla a teplej vody v súlade s príslušnými predpismi,
- l) zriadiť vlastníkom, ktorí o to požiadajú, pasívne prístupy k účtom domu tak, aby mali dostupné informácie o pohyboch na účte domu,
- m) zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy domu pre tretími (nepovolanými) osobami,
- n) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v ich záujme.

6. Správca je povinný spracovať predpokladané náklady za služby spojené s prevádzkou domu a primerane stanoviť vlastníkom zálohové platby z 1/12 nákladov predchádzajúceho kalendárneho roka. Správca je oprávnený meniť výšku zálohových platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, alebo v prípade, ak skutočne vynakladané celkové náklady zvýšia oproti dohodnutým o + 5%, alebo ak sa na tom dohodnú vlastníci. Správca je povinný včas a v plnej miere informovať zástupcov vlastníkov o zmenách v cenovej politike konkrétneho dodávateľa služby.

7. Správca má povinnosť poukázať preplatky z vyúčtovania služieb vlastníkom do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, pokiaľ nebudú k vyúčtovaniu zo strany vlastníkov doručené reklamácie. V prípade doručenia reklamácií platí 30 dňová lehota od termínu vyriešenia reklamácie. Vlastníci sú povinní v uvedených lehotách poukázať na osobitý účet bytového domu prípadný nedoplatok. Spôsob vyplatenia preplatkov a inkasovania nedoplatkov môže byť tiež upravený písomným poučením na tlačive ročného vyúčtovania. Takéto poučenie, ak existuje, je nadradené tomuto ustanoveniu.

8. Správca má právo požadovať jednorazovú dotáciu na účet domu, pokiaľ prostriedky na účte domu preukázateľne nepostačujú na priebežné alebo konečné krytie nákladov za služby spojené s prevádzkou domu. V prípade, že vlastníci alebo niektorí z nich takúto požiadavku neakceptujú, nezodpovedá správca za škodu spôsobenú neuhradením ceny služieb.

9. Správca má právo odmietnuť rozhodnutie vlastníkov, ktoré je v rozpore s právnymi predpismi platnými v SR. 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. Prípadné sankcie vyplývajúce z nespĺnenia legislatívnych povinností, resp. vyplývajúce z rozhodnutia vlastníkov, ktoré je v rozpore s platnými právnymi predpismi a na ktoré správca vopred upozornil, znášajú vlastníci.

10. Správca má právo zúčastňovať sa na všetkých zhromaždeniach vlastníkov.

11. Správca má právo realizovať bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov také objednávky materiálov a služieb (plnení), ktoré zabránia ďalšiemu poškodzovaniu majetku vlastníkov, vyplývajú zo zákonných povinností správcu alebo slúžia na odvrátenie hrozacej ujmy na majetku, živote alebo zdraví vlastníkov prípadne domu. Ide najmä o:

- Odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení
- Odstránenie havarijných závad - resp. závad nezniesúcich odklad z odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení, po odsúhlasení so zástupcom vlastníkov
- Preventívne kontroly PO a BOZP
- Zásahy na odvrátenie havárie v oblastiach voda, plyn, kúrenie, kanalizácia, elektrické zariadenia, odstránenie alebo odstránenia jej príčin a následkov po odsúhlasení so zástupcom vlastníkov

12. Správca má právo na odmenu za výkon správy domu v zmysle čl. IX. tejto zmluvy.

13. Správca má právo označiť ním vykonávanú správu na viditeľnom mieste domu (objektu) vhodným spôsobom.



Článok IV.

Základné práva a povinnosti vlastníkov domu

1. Vlastníci sa zaväzujú realizovať výkon svojich práv a povinností v súlade so zákonom.
2. Vlastníci sa predovšetkým zaväzujú odovzdať správcovi všetky potrebné doklady a informácie, ktoré sú potrebné k vybaveniu záležitostí dohodnutých v tejto zmluve a v tomto smere budú so správcom úzko spolupracovať. Vlastníci sú povinní do 7 dní od uskutočnenia zmeny túto písomne oznámiť správcovi, pokiaľ tak neučinia, má sa do jej oznámenia za to, že zmena nenastala. Pri zmene počtu osôb sa vyšší počet osôb berie na celé zúčtovacie obdobie až do právoplatného oznámenia zmeny. Ide najmä o tieto skutočnosti:
 - a) podpísanie zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu alebo nebytového priestoru,
 - b) rozhodnutie o zmene vykurovania bytu, nebytového priestoru, ak pôvodné vykurovanie bolo ústredné alebo centrálné,
 - c) zmenu spôsobu využívania priestoru s dátumom zmeny,
 - d) zmenu plošnej výmery bytu alebo nebytového priestoru s dátumom platnosti novej výmery.
3. Vlastníci sa zaväzujú, že v prípade prevodu vlastníctva bytu na iného v zmluve o prevode zabezpečia, že s prevodom bytu na nadobúdateľa prechádzajú aj práva a povinnosti z tejto zmluvy, o čom budú informovať správcu. Ak sa prihlási po viac ako 7 dní od zmeny (podpisu zmluvy o prevode), zmena sa vykoná od prvého dňa nasledujúceho mesiaca. Inak sa zmena vykoná od prvého dňa mesiaca, v ktorom nastala, ak sa strany písomne nedohodli inak a túto dohodu nám písomne oznámili.
4. Ak sa nový vlastník neprihlási u správcu a nepodpíše prístupenie k zmluve o výkone správy, má sa za to, že zmena nenastala. Všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy budú naďalej uplatňované voči pôvodnému vlastníkovi.
5. Pri prevode bytu (nebytového priestoru) nový vlastník zodpovedá za odpočty meračov, ich správnosť a ich písomné nahlásenie správcovi.
6. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva, prípadne pozemku sú vlastníci povinní mesačne poukazovať prvú časť príspevku na účet domu vo výške podľa zápisničného uznesenia zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ku dňu podpísania tejto zmluvy je tento príspevok v čiastke 1€ za m² celkovej plochy bytu a 25% z podlahovej plochy balkóna prislúchajúceho k priestoru, vždy do 20. dňa príslušného mesiaca. Tento príspevok je na účte domu evidovaný ako "Fond údržby a opráv". Výšku mesačného príspevku do Fondu údržby a opráv je možné upravovať len na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou prítomných na schôdzi. Pri potrebe väčších opráv a údržby sú vlastníci povinní sa dohodnúť o výške jednorazovej alebo inej dotácie do fondu opráv a údržby.
7. Na zabezpečenie prevádzky sú vlastníci povinní platiť ako druhú časť príspevku na účet domu mesačne vždy do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca zálohové platby tak, ako sú stanovené správcom.
8. Vlastníci sa zaväzujú platiť správcovi odmenu konkrétne uvedenú v čl. IX. tejto zmluvy za zabezpečenie činností vyplývajúcich z tejto zmluvy. V prípade prenájmu spoločných častí a zariadení tiež za správu týchto priestorov, ak v nájomnej prípadne inej zmluve nie je dohodnuté inak.
9. Vlastníci sú povinní v prípade, že na účte domu nie je dostatočné množstvo finančných prostriedkov na úhradu služieb (plnení), znášať sankcie uvalené predmetným dodávateľom služby (plnenia), pričom správca zabezpečí zúčtovanie sankcií od neplatičov v dome. Primerane sa toto pravidlo použije aj na tých vlastníkov, ktorí porušením svojich zmluvných alebo zákonných povinností spôsobia výdavky z účtu domu, ktoré by inak nemuseli byť vynaložené (nevznikli by), nebyť protiprávneho konania týchto vlastníkov.



10. Vlastníci sú povinní do 10. januára nasledujúceho kalendárneho roka na základe písomnej výzvy správcu písomne oznámiť počet osobomesiacov a umožniť odpočet stavu na meračoch studenej vody resp. TÚV z predchádzajúci rok. Pokiaľ tak neučinia, správca vychádza z posledného známeho stavu resp. pri meraní dodávok z kvalifikovaného odhadu v zmysle vyhlášky URSO 630/2005.

11. Vlastníci sú povinní uhradiť prípadné nedoplatky za služby do 30 dní od doručenia vyúčtovania správcu na účet domu a prípadné preplatky uhradí správca po písomnom nahlásení čísla účtu konkrétnym vlastníkom do 30 dní odo dňa ukončenia reklamačnej lehoty vyúčtovania, ak prípadné reklamácie nevyžadujú spracovanie opravného vyúčtovania. Spôsob vyplatenia preplatkov a inkasovania nedoplatkov môže byť tiež upravený písomným poučením na tlačive ročného vyúčtovania. Takéto poučenie, ak existuje, je nadradené tomu ustanoveniu.

12. Preplatok, ak nie je vrátený vlastníkom, správca prednostne započítava s neuhradenými platbami vlastníka.

13. Vlastníci majú právo oboznamovať sa počas výkonu správy s agendou týkajúcou sa správy domu.

14. Vlastníci majú právo kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na prevádzku, údržbu a opravy domu. Toto právo realizujú vlastníci prostredníctvom zástupcov vlastníkov alebo na zhromaždení vlastníkov. O práva domu rozhodujú v plnej miere vlastníci domu. Správca vykoná ich vôľu na základe písomného dokladu prezenčnej listiny a zápisnice zo schôdze vlastníkov. Z predmetnej prezenčnej listiny musí byť nepochybne zrejmé, za akým účelom bola vyhotovená.

15. Vlastníci majú právo požadovať od správcu informácie o použití prostriedkov z účtu domu a sú povinní na základe návrhu správcu rozhodnúť o použití prípadného zostatku vo fonde opráv a údržby po jeho koncoročné vyúčtovaní. Pokiaľ tak neurobia, zostávajú prostriedky vo fonde opráv a údržby na použitie v nasledujúcom kalendárnom roku.

16. Vlastník je povinný na svoje náklady jeho byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov vo výkone ich vlastníckych a spoluvlastníckych a spolu užívacích práv.

17. Vlastník je povinný odstrániť závary a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.

18. Vlastníci sú povinní umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opráv, ak opravu nezabezpečí vlastník sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo zariadení prístupných z jeho bytu, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škodu vzniknutú takýmto konaním.

19. Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo menil vzhľad domu bez súhlasu vlastníkov realizovaného podľa § 14 zákona.

20. Vlastník bytu je povinný úpravy v byte, ktoré môžu mať vplyv na statiku domu vopred prerokovať so správcou domu a postupovať v zmysle predpisov platných v SR.

21. Vlastníci majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv. Pri hlasovaní sa rozhoduje kvalifikovanou väčšinou v súlade s § 14 zákona o bytoch.

22. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania, alebo ak sa o ňom preukázateľne nemohlo dozvedieť do 3 mesiacov, na súd, aby vo veci rozhodol inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo väčš



hlasov pri hlasovaní podľa odsekov 2 a 3 § 14 zákona o bytoch, rozhodne o platnosti a výsledkoch hlasovania na návrh ktoréhokoľvek vlastníka v dome súd.

23. Vlastníci majú pri hlasovaní jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor.

24. Vlastníci sa zaväzujú dať k dispozícii správcovi ich osobné údaje v rozsahu potrebnom na riadny výkon správy, správca sa zaväzuje vlastníkom disponovať týmito osobnými údajmi tak, aby neboli zneužitá tretími osobami.

Článok V. Vymáhanie pohľadávok

1. Správca je povinný v prípade finančných záväzkov vlastníkov voči účtu domu, ktorí sú v omeškaní s úhradou po lehote splatnosti: dlžníka upomínať písomne na adresu posledného známeho trvalého pobytu dlžníka; vymáhať pohľadávky súdnou cestou alebo uplatniť záložné právo v zmysle §15 zákona 182/1993 Z.z. (zákona o bytoch). V prípade omeškania vlastníka s peňažným plnením v prospech ostatných vlastníkov bytov a NP v dome, je dlžník povinný zaplatiť úrok z omeškania podľa § 517 OZ vo výške určenej podľa právnej úpravy platnej a účinnej v čase omeškania za každý deň omeškania peňažného plnenia.

2. Náklady spojené s vymáhaním pohľadávok (súdnym a exekučným) a právnym zastupovaním vlastníkov pri vymáhaní pohľadávok ako aj upomínaním správcou, je správca oprávnený uhrádzať z účtu domu z fondu opráv a údržby.

3. Správca je oprávnený účtovať náklady spojené s vymáhaním pohľadávok, najmä za výzvu dlžníka na zaplatenie dlhu – prvú v poradí sumou 5,53 € + aktuálna DPH a následne za ďalšiu výzvu dlžníkovi sumou 6,92 € + aktuálna DPH. Náklady spojené s vymáhaním pohľadávok sa následne zaúčtujú do osobného konta dlžníka.

4. Vlastníci splnomocňujú správcu uzatvoriť v každom jednotlivom prípade zmluvu o poskytovaní právnych služieb a podpísať procesné plno mocenstvo ním vybraným advokátom.

5. Úhrada pohľadávky a príslušenstva bude poukázaná na účet domu do fondu opráv a údržby, okrem nákladov správcu súvisiacich s vymáhaním pohľadávky, nevyplatenéj odmeny a nákladov za poskytovanie právnej pomoci, prípadne aj trov konania v prípade, že ich zálohovo uhradil správca, alebo právny zástupca z vlastných prostriedkov.

6. Vymáhaním pohľadávky sa pre účely tejto zmluvy a jej zmluvných strán rozumie aj zabezpečenie exekučného titulu, iniciovanie exekučného konania, prostredníctvom ktorého je správca oprávnený a povinný zabezpečiť nútený výkon rozhodnutia.

7. Na zabezpečenie výkonu záložného práva v zmysle § 15 ods. 1 zákona o bytoch, správca domu je splnomocnený podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome, poveriť dražobníka, ktorý spĺňa podmienky stanovené v § 6 ods. 1, 2 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov a osobitným zákonom vzťahujúcim sa k realizácii dobrovoľnej dražby, aby zorganizoval a vykonal dobrovoľnú dražbu bytu alebo nebytového priestoru, ak jeho vlastník má voči ostatným vlastníkom bytov a NP v dome dlh vzniknutý neuhrádzaním mesačných preddavkových a zálohových platieb na účet domu vyšší ako súčet platieb za 12 mesiacov alebo výška jeho dlhu dosiahne čiastku viac ako 2 500,-€ a inými mimosúdnyimi prostriedkami uplatnenými voči neplatičovi nebol dlh uhradený.



Článok VI.
Zodpovednosť za škodu

1. Správca zodpovedá v zmysle príslušných ustanovení zákona a OZ za škodu na dome, okrem tých prípadov, ak by túto škodu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti alebo ak by vlastníci napriek písomnému upozorneniu správcu nevyčlenili dostatočné finančné prostriedky na zabránenie vzniku škody, alebo ak by vlastníci aj napriek písomnému upozorneniu správcu trvali na príkaze majúcom za následok vznik škody.

Článok VII.
Rozsah správy

Za účelom splnenia povinností uvedenej v čl. III tejto zmluvy sa zmluvné strany v zmysle príslušných ustanovení zákona dohodli na nasledovnom rozsahu zabezpečovania predovšetkým týchto konkrétnych činností :

1. V oblasti ekonomiky a hospodárenia:
 - a) zriadiť účty domu, na ktoré budú plynúť mesačné zálohové platby,
 - b) viesť evidenciu príjmov a výdavkov domu vrátane spracovania vyúčtovania služieb spojených s prevádzkou objektu, pričom vyúčtovanie jednotlivých služieb je správca povinný vykonať ak sa nedohodne inak nasledovne:
 - b.1. podľa počtu osôb v závislosti na dobe, počas ktorej sa zdržiavali v priestore (ďalej len osobomesiac) pri:
 - b.1.1. odvoze domového odpadu (OLO),
 - b.2. podľa nameraných hodnôt pri:
 - b.2.1. dodávke teplej úžitkovej vody,
 - b.2.2. dodávke studenej vody,
 - b.2.3. dodávke tepla do bytov,
 - b.3. podľa pomeru plochy bytov alebo nebytového priestoru k súčtu plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v nehnuteľnosti pri:
 - b.3.1. poistení domu,
 - b.3.2. zimnej údržby,
 - b.3.3. zrážkovej vody,
 - b.3.4. deratizácii, dezinfekcii, dezinfekcií,
 - b.3.5. havarijnej služby,
 - b.3.6. dodávke elektrickej energie do spoločných častí a zariadení,
 - b.3.7. upratovania spoločných priestorov,
 - b.3.8. prevádzke a servisu výťahov od prvého nadzemného podlažia,
2. Správca ďalej zabezpečí:
 - a) vykonávanie všetkých úhrad súvisiacich s prevádzkou domu a verejných poplatkov tretím stranám, tie úhrady správca vykoná len ak sú na účte domu na tento účel dostatočné finančné prostriedky,
 - b) určovanie výšky záloh za služby spojené s užívaním domu,
 - c) inkaso príspevkov na účet domu,
 - d) určovanie doby splatnosti úhrad a ich vymáhanie,
 - e) vyúčtovanie príjmov a výdavkov domu,
3. Spôsob rozúčtovania nákladov môže byť zmenený iba na základe písomného rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou vlastníkov a musí byť v súlade s platnými predpismi.
4. V technickej oblasti:



- a) vykonávanie pravidelných obhládok domu,
- b) zabezpečovanie technickej evidencie o dome a zaznamenávanie všetkých zmien,
- c) spracovanie zoznamu potrebných opráv a údržby,
- d) zabezpečenie bežnej údržby a opráv menšieho rozsahu a dozoru v súlade s čl. XI
- e) zabezpečenie opráv a vykonanie opatrení v nevyhnutnom rozsahu aj bez súhlasu vlastníkov za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu, o takejto situácii a opatreniach je nutné vlastníkov bezodkladne informovať,
- f) spracovanie harmonogramu revízií a odborných prehľadok vyhradených technických zariadení, zabezpečenie jeho realizácie,
- g) zabezpečenie výkonu opatrení uložených revíziami alebo kontrolami v súlade s čl. XI
- h) odborná účasť na kontrolách štátneho odborného dozoru.

5. V oblasti prevádzky nehnuteľnosti:

- i) zabezpečenie všetkých služieb spojených s užívaním a prevádzkou domu spočívajúcich najmä v dodávke vody, plynu, el. energie, odvoze a likvidácii odpadu, kominárskych prácach, servise výťahových zariadení; uzatvorenie zmlúv na tieto služby, výkon činností vyplývajúcich z plnenia týchto zmlúv pre správcu,
- ii) zabezpečenie vykurovania domu a prípravy teplej úžitkovej vody,
- iii) zabezpečenie dezinfekcie, dezinsekcie, deratizácie,
- iv) zabezpečenie dokumentov a činností BOZP a PO,
- v) zabezpečenie upratovania domu, vrátane zimnej služby,
- vi) zabezpečenie 24 hod. výkonu havarijnej služby pri poruche rozvodov elektrickej energie, plynu, kúrenia, vody, výťahu a kanalizácie na základe zmluvy o dielo.

6. V právnej oblasti:

- a) sledovanie a zabezpečovanie dodržiavania uzatvorených nájomných zmlúv na spoločné priestory domu,
- b) príprava podkladov pre úpravu existujúcich, alebo pre vypracovanie nových nájomných zmlúv,
- c) uzatváranie nájomných zmlúv na prenájom spoločných priestorov v dome, avšak len na základe pokynov a predchádzajúceho súhlasu vlastníkov,
- d) príprava podkladov pre podanie návrhov na súd vo veciach týkajúcich sa správy domu,
- e) zastupovanie vlastníkov pred orgánmi štátnej správy, alebo obce vo veciach týkajúcich sa správy domu.

Článok VIII.

Opravy a údržba domu

1. Opravy, údržbu a servis domu zabezpečuje správca prostriedkami z fondu opráv a údržby.
2. Čerpanie prostriedkov z fondu je viazané výhradne na tento účel s výnimkou:
 - a) prípadov pohotovostného havarijného zásahu,
 - b) prípadov, keď vlastníci nebudú na účet domu riadne a včas poukazovať zálohové platby špecifikované v čl. IV bod 6, 7 a 8 tejto zmluvy,
 - c) prípadu účelového investičného úveru na rekonštrukciu, opravu, resp. obnovu domu, poskytnutého bankou v zmysle úverovej zmluvy v znení jej prípadných budúcich dodatkov, ktorý si vlastníci odsúhlasia na schôdzi dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - d) iných prípadov v súlade s rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov (napr. poistné).
3. Na opravy a údržbu domu dávajú správcovi súhlas zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov od 0,- Eur do 200,- Eur podľa článku XI. odstavec 1 tejto zmluvy.
4. Na opravy a údržbu domu nad sumu, podľa článku XI. odstavec 1 tejto zmluvy, dáva správcovi súhlas zhromaždenie vlastníkov v súlade s § 14 zákona o bytoch.



5. Dodávateľa prác vyberá správca, vlastníci si bez ohľadu na výber správcu môžu písomne určiť, kto a za akých podmienok bude dodávateľom.
6. Správca vykonáva výber dodávateľa prostredníctvom výberového konania v zmysle nasledujúcich kritérií:
- predloženie referencií dodávateľa,
 - predloženie záväzného rozpočtu ceny práce a jej kvalita,
 - predloženie záručných podmienok a podmienok pozáručného servisu,
 - predloženie platobných podmienok.
7. Správca na realizáciu legislatívnych povinností, akými sú napr. revízie technických zariadení, odstraňovanie zistených závad, preventívne požiarne prehliadky alebo ciachovanie meradiel a platby súdnych trov a odmien advokátom, nepotrebuje súhlas vlastníkov.
8. Ak vlastníci nedajú súhlas k realizácii opráv a údržby, na ktoré ich správca upozornil, nezodpovedá tento za škody vzniknuté ich nevykonaním.

Článok IX. Odmena za výkon správy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že správca má nárok na mesačnú odmenu za výkon správy v zmysle tejto zmluvy vo výške 6,67 Eur + aktuálna DPH za každý byt, 0,20 Eur / m² + aktuálna DPH za nebytový priestor.
2. V odmene za výkon správy uvedenej v predchádzajúcom bode sú zahrnuté náklady správcu súvisiace so správou domu na základe tejto zmluvy mimo činností uvedených v sadzobníku služieb.
3. Správca si vyhradzuje právo upraviť odmenu za výkon správy o kladnú mieru inflácie vyjadrenú prírastkom priemerného ročného indexu spotrebiteľských cien (ďalej iba "ročná miera inflácie") vyhlásenou ústredným orgánom štátnej správy Slovenskej republiky v oblasti štatistiky (ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy je týmto orgánom Štatistický úrad SR).
4. Správca je platcom DPH, čo deklaruje osvedčením o platcovstve DPH.
5. Odmenu si správca vyfakturuje mesačne vopred do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca a prevedie z účtu domu na svoj účet.
6. Pokiaľ bude akékoľvek plnenie v prospech prevádzky, údržby a opráv domu zabezpečené dodávateľsky, správca nebude účtovať k dodávateľskej faktúre žiadne prírážky.
7. Pokiaľ službu napr. opravy, údržbu, rozúčtovanie, odpočty a upratovanie a iné administratívno-právne úkony bude vykonávať správca, bude účtovať sadzbu podľa platného sadzobníka služieb. Aktuálny sadzobník služieb správca zverejní na svojej webovej stránke a bude dostupný u správcu aj v tlačenej forme. Správca si vyhradzuje právo na jeho úpravu v súlade s oprávnenými nákladmi na úkony v ňom obsiahnuté.



ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

Článok X.

Plná moc (splnomocnenie)

1. Vlastníci podľa ustanovení § 22 a nasl. OZ, osobitne podľa § 31 a nasl. OZ splnomocňujú správcu na všetky právne úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle tejto zmluvy. Zo zastúpenia vznikajú v zmysle § 22 ods. 1, vety prvej OZ práva a povinnosti priamo vlastníkom ako splnomocniteľom (zastúpeným).
2. Vlastníci ako splnomocnitelia (zastúpení) podľa § 31 a nasl. OZ splnomocňujú zástupcov vlastníkov (splnomocnencov), za účelom udeľovania súhlasu na niektoré úkony správcu voči tretím osobám v rozsahu podľa čl. XI. odsek 1. a výkon svojich kontrolných práv mimo zhromaždenia vlastníkov. Činnosť zástupcov vlastníkov sa spravuje pravidlami schválenými vlastními.
3. Každá zmena zástupcov vlastníkov bude odsúhlasená písomným stanoviskom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov príslušného domu a bude tvoriť prílohu tejto zmluvy.

Článok XI.

Zástupcovia vlastníkov

1. Zástupcovia vlastníkov ako splnomocnenci (zástupcovia) vlastníkov majú právo udeľovať súhlasy alebo nesúhlasy na nasledovné úkony správcu:
 - a) objednávanie a realizácia vrátane výberu dodávateľa dodávok tovarov a služieb od 0,- Eur do 200,- Eur
 - b) pri sume vyššej ako 200,- Eur do 1.000,- Eur je potrebný súhlas zástupcu vlastníkov a jedného vlastníka z každého vchodu (Kukučínova 44 – 46)
 - c) pri sume nad 1.000,- Eur je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v zmysle §14 bod 2 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
 - d) odsúhlasovanie správnosti vyúčtovania
2. Zástupcovia vlastníkov sú oprávnení nahliadať aj do dokumentov obsahujúcich osobné údaje, najmä do zoznamu neplatičov a kontrolovať spôsob ich vymáhania.
3. Zástupcovia vlastníkov sa svojho mandátu môžu vzdať ústne alebo písomne k rukám zhromaždenia vlastníkov.
4. Zástupca vlastníkov má prístup do IB účtu v banke a odsúhlasuje všetky platby za dom – doplniť, ako to bolo na poslednej schôdzi

Článok XII.

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára písomne na dobu neurčitú výpovednou lehotou 3 mesiacov pre obidve zmluvné strany bez udania dôvodu. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia výpovede.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami, po odsúhlasení obidvoimi zmluvnými stranami, pričom súhlas na zmenu zmluvy zo strany vlastníkov musí prejať nadpolovičná väčšina vlastníkov.



4. Vzťahy (otázky) neupravené priamo touto zmluvou sa riadia (spravujú) príslušnými ustanoveniami zákona subsidiárne Občianskeho zákonníka.
5. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti 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 zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany brali túto otázku do úvahy.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, pričom zástupcovia vlastníkov, obdržia po jednom a správca dva vyhotovenia. Ostatní vlastníci dostanú fotokópiu zmluvy.
7. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť ich vzájomnou dohodou mimosúdne, zmiernie v intenciách § 43 OZ.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave dňa 13.05.2021

Vlastníci v zastúpení:

Eva Hudáková
poverený vlastník

Správca v zastúpení:

Monika Krbatová
konateľ spoločnosti