

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

č.211_02_2012

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

1. **Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici Sibírska, orientačné číslo 31 - 37, súpisné číslo 1601, v Bratislave,**
zapísaní na liste vlastníctva číslo 2951, katastrálne územie Nové Mesto, vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správa katastra hl. mesta Bratislava, uvedení v čl. XV tejto zmluvy
(ďalej len „vlastníci“)

a

2. **Správcovská kancelária PROGRES, s.r.o.**

Tomášikova č.10/A, 821 03 Bratislava

IČO: 35 895 403

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, v odd. So, vo vložke číslo 32657/B

DIČ: 2021858685, IČ DPH: SK2021858685

Bankové spojenie: Tatra banka, a. s.

Číslo účtu: 2626030163/1100

(ďalej len „správca“)

Článok I

Úvodné ustanovenia

1. Vlastníci, zapísaní na liste vlastníctva č. 2951 k.ú. Nové Mesto, vedeného Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra hlavného mesta Bratislava sa rozhodli, že správu bytového domu na Sibírskej ulici č. 31 - 37 v Bratislave, súpisné číslo stavby 1601 (ďalej len „dom“) bude vykonávať správca Správcovská kancelária PROGRES, s.r.o. Na základe tohto rozhodnutia, po dohode so správcom, vlastníci uzatvárajú v súlade s ustanoveniami § 8a a § 8b zák. NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) túto Zmluvu o výkone správy (ďalej len „zmluva“) za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
2. Spoločnými časťami sa v tejto zmluve rozumejú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, spoločné priestory, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
3. Spoločnými zariadeniami sa v tejto zmluve rozumejú, bleskozvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, plynové a elektrické prípojky, ako aj prípojky k domovému elektrickému vrátniku s telefónom.
4. Príslušenstvom bytu je pivničná kobka v suteréne, ktorá patrí k bytu a s bytom sa prevádza na nového vlastníka.
5. Podlahovou plochou bytu sa v tejto zmluve rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria ich príslušenstvo. Primerane to platí aj pre nebytový priestor.
6. Nebytovým priestorom je priestor, ktorý nie je určený na bývanie a ktorý bol vytvorený podľa projektovej dokumentácie domu na iné účely. Vlastníctvo nebytového priestoru je rovnocenné s vlastníctvom bytu (po stránke tvorby fondu údržby a opráv, hlasovania na schôdzach vlastníkov a pri platení mesačného zálohového predpisu za plnenia a služby spojené s užívaním nebytového priestoru).
7. Oznamením spôsobom v dome obvyklým sa v tejto zmluve rozumie zverejnenie písomného oznámenia v informačných skrinkách v jednotlivých vchodoch domu.
8. Ak nebol vlastník zastihnutý pri doručovaní doporučenej zásielky, hoci sa zdržuje v mieste

doručenia, doručí sa inej dospeléj osobe bývajúcej v tom istom byte alebo nebytovom priestore, ak je ochotná obstaráť odovzdanie písomností. Ak ju nemožno ani takto doručiť, vyzdvihnutie zásielky sa riadi doručovacími podmienkami Slovenskej pošty, prípadne iného doručovateľa. Písomnosť sa považuje za doručení dňom, keď bola správcovi vrátená, i keď sa vlastník o tom nedozvedel. Ak vlastník bezdôvodne odoprie doručovanú písomnosť prijať, písomnosť sa považuje za doručení dňom, keď jej prijatie bolo odopreté. Obdobne to platí aj pri doručovaní doporučenej zásielky správcovi.

9. Písomnosti možno doručovať aj elektronickými prostriedkami, ak o to vlastník požiada a písomne oznámi správcovi adresu na zasielanie písomností elektronickými prostriedkami. Písomnosť správcu sa považuje za doručení piaty deň od jej odoslania, aj keď ju vlastník neprečítal. Tento postup neplatí, ak v čase odoslania nastala preukázateľne porucha u prevádzkovateľa internetovej siete prijímateľa a pre písomnosti, ktoré sa doručujú formou doporučenej zásielky. Obdobne to platí aj pri doručovaní písomností elektronickými prostriedkami správcovi.
10. Výbor vlastníkov sa ustanovuje v súlade s § 8a, odsek 5 zákona, ako zástupca vlastníkov.
11. Fond prevádzky sa zriaďuje za účelom úhrady nákladov spojených s prevádzkou domu. Nákladmi spojenými s prevádzkou domu sa rozumejú najmä bankové poplatky, správne poplatky, súdne poplatky, poštové poplatky (ďalej len „poštovné“), paušálnu náhradu nevyhnutných nákladov členom výboru vlastníkov, tlačoviny a náklady na administratívnu činnosť výboru vlastníkov. Fond prevádzky nesúvisí s údržbou a opravami domu, ktoré sú hradené z fondu údržby a opráv. Zostatok na fonde prevádzky sa vždy k 31.12. daného roku vynuluje presunutím finančných prostriedkov z tvorby fondu údržby a opráv.

Článok II **Predmet zmluvy**

1. Predmetom tejto zmluvy je komplexné zabezpečenie výkonu správy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, zabezpečenie dodávok tovarov, služieb a iných dohodnutých činností spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov (ďalej len „n.p.“) v súlade so zákonom a za podmienok, dohodnutých medzi zmluvnými stranami v tejto zmluve.

Článok III **Práva a povinnosti správcu**

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí, spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a zabezpečovať prevádzku domu v zmysle zákona, dodržiavať všeobecné záväzné právne predpisy, vyhlášky, nariadenia, technické normy a ustanovenia zmluvy tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv v dome.
2. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov a na ich účet.
3. Pri správe majetku vlastníkov je správca povinný:
 - a) starať sa o údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu podľa potreby alebo na základe požiadaviek vlastníkov a v súlade s platnými právnymi predpismi, najmä stavebným zákonom, katastrálnym zákonom, zákonom o tepelnej energetike, zákonom o regulácii v sieťových odvetviach, vyhláškami Úradu pre reguláciu v sieťových odvetviach, zákonom o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, predpismi o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, daňovými zákonmi a vyhláškou o vyhradených technických zariadeniach,
 - b) vykonávať:
 - štvrťročné obhliadky domu s členom výboru vlastníkov s vyhotovením protokolu o obhliadke,
 - súpis potrebných opráv a údržby,
 - cenovú, technickú a vecnú kontrolu prác na dome,

- c) vypracovať návrh plánu opráv na najbližší rok vrátane odhadu finančných nákladov a navrhnuť výšku príspevku do fondu údržby a opráv domu,
 - d) predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu,
 - e) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, ak to vyžaduje nepredvídaná situácia, neočakávané zhoršenie technického stavu domu, alebo ak o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov v dome,
 - f) zabezpečiť prostredníctvom oprávnených osôb v zmysle platných právnych predpisov, najmä:
 - výmenu meradiel spotreby studenej vody, teplej úžitkovej vody a tepla,
 - povinné odborné skúšky a odborné prehliadky vyhradených technických zariadení
 - g) uzatvoriť zmluvy na poskytovanie plnení spojených s užívaním bytov a n.p., najmä na:
 - dodávku vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových vôd,
 - dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
 - odvádzanie dažďových vôd,
 - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu,
 - odvoz a likvidáciu domového odpadu,
 - deratizáciu a dezinfekciu v spoločných častiach a zariadeniach domu,
 - upratovanie spoločných častí a zariadení domu,
 - letnú a zimnú údržbu príľahlých chodníkov,
 - h) uzatvoriť servisné zmluvy na základe rozhodnutia vlastníkov s profesionálnymi spoločnosťami, najmä na:
 - 24 hod. výkon pohotovostnej havarijnej služby na poruchy spoločných zariadení domu a v bytoch a n.p. v profesiách: voda, kúrenie, elektrická energia, plyn, kanalizácia,
 - údržbu a opravy pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov,
 - i) uzatvoriť poisťňu zmluvu na poistenie domu a poistenie zodpovednosti za spôsobenú škodu po odsúhlasení poisťovateľa a poisťných podmienok vlastníckmi,
 - j) uzatvoriť zmluvu na zabezpečenie odpočtov pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov alebo určených meradiel, rozúčtovanie a tlač výsledkov rozúčtovania nákladov na dodávku tepla jednotlivým vlastníkom,
 - k) uzatvoriť zmluvu o nájme spoločných priestorov s nájomcom v súlade s rozhodnutím vlastníkov,
 - l) dbať na ochranu práv vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
 - m) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu údržby a opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - n) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu a n.p. v dome na uspokojenie pohľadávok podľa §15 zákona, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov,
 - o) podať návrh na exekučné konanie,
 - p) umožniť vlastníkom na požiadanie vo vopred dohodnutom termíne nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky a fondu údržby a opráv,
 - q) zabezpečovať ďalšie služby a plnenia, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.
4. Pri obstarávaní služieb a tovarov je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké bolo možné dojednať v prospech vlastníkov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov o výbere dodávateľa materiálov, prác a služieb.
5. K rozhodovaniu o výbere dodávateľa materiálov, prác a služieb hradených z fondu údržby a opráv je správca povinný zabezpečiť minimálne tri cenové ponuky, ktorých súčasťou bude najmä:
- a) rozpočet požadovaných prác a materiálov,
 - b) dodacia lehota,
 - c) záručné podmienky, pozáručný servis,
 - d) platobné podmienky.

6. Správca je povinný minimálne tri dni vopred oboznámiť vlastníkov spôsobom v dome obvyklým s vykonávaním aktivít v dome. Táto doba nemusí byť dodržaná v prípade opráv havarijných a neodkladných stavov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Osoby vykonávajúce práce v dome, musia byť schopné preukázať svoju príslušnosť k firme a predložiť poverenie resp. objednávku správcu na výkon ich činnosti.
7. Na požiadanie a po odsúhlasení vlastníkami je správca povinný zabezpečiť inžiniersku činnosť pri obnove bytového domu. Táto činnosť nie je zahrnutá v poplatku za výkon správy podľa článku IX, odsek 1. Obnova bytového domu zvyšuje trhovú hodnotu a zahrňuje komplexné riešenie najmä statických, systémových, hygienických a užívateľských nedostatkov, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu. Ide o samostatne spoplatnenú činnosť, ktorú správca zabezpečí na základe mandátnej zmluvy podľa § 566 Obchodného zákonníka.
8. Správca zabezpečí otvorenie samostatného účtu v banke podľa vlastného výberu. Na účte budú sústredované všetky platby vlastníkov vrátane pripisovaných zdanených úrokov a hradené plnenia, tovary a služby vyplývajúce z tejto zmluvy vrátane bankových poplatkov. Majiteľom účtu domu zriadeného správcou v banke sú vlastníci. Správca je oprávnený disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Výbor vlastníkov môže požiadať správcu o zriadenie pasívneho prístupu k bankovému účtu formou internetbankingu jednému členovi výboru vlastníkov.
9. Správca je povinný viesť samostatné účtovníctvo pre spravovaný dom. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov, prostriedky fondu prevádzky a fondu údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.
10. Správca je povinný určiť najneskôr do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy výšku mesačného zálohového predpisu jednotlivým vlastníkom pozostávajúceho z:
 - a) preddavkov na plnenia a služby spojené s užívaním bytov a n.p. podľa odseku 11,
 - b) príspevku do fondu údržby a opráv, ktorého výšku stanoví na základe vlastními odsúhlasenej čiastky podľa článku VIII, odsek 3,
 - c) poplatku za výkon správy správcovi v dohodnutej výške podľa článku IX, odsek 1.
11. Výšku mesačných preddavkov na plnenia a služby spojené s užívaním bytov a n.p. správca určí jedenkrát ročne na základe skutočne vynaložených nákladov za predchádzajúce obdobie s prihliadnutím na reálny vývoj cien v nasledujúcom období. Okrem toho je správca počas roka oprávnený zmeniť ich výšku najmä, ak je na to dôvod vyplývajúci:
 - a) zo zmeny právnych predpisov,
 - b) z rozhodnutia cenových orgánov,
 - c) zo zmeny rozsahu poskytovaných plnení a služieb,
 - d) z rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov.
12. Správca je povinný doručiť vlastníkom mesačný zálohový predpis vyhotovený podľa odseku 10 do poštovej schránky alebo odoslať poštou najneskôr 7 dní pred jeho platnosťou.
13. Vyúčtovanie za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytov a n.p. (ďalej len „ročné vyúčtovanie“) je správca povinný vykonať za predchádzajúci kalendárny rok najneskôr do 31. mája. Správca je povinný umožniť výboru vlastníkov vo vopred dohodnutom termíne nahliadnuť do príslušných dokladov za účelom odsúhlasenia predkladaného vyúčtovania.
14. Ročné vyúčtovanie odošle správca všetkým vlastníkom formou doporučenej zásielky. Náklady na poštovné budú uhradené z prostriedkov fondu prevádzky.
15. Vyúčtovaním vyčíslený preplatok je správca povinný vyplatiť prevodným príkazom na bankový účet vlastníka uvedený v ročnom vyúčtovaní do 30 dní odo dňa odoslania ročného vyúčtovania.

V prípade, že vlastník nemá bankový účet môže si znížiť platby stanovené mesačným zálohovým predpisom o čiastku preplatku. Preplatok z ročného vyúčtovania správca nevypláca v hotovosti. Správca je oprávnený nevyplatiť preplatok vo výške evidovanej pohľadávky, ak je vlastník ku dňu odoslania ročného vyúčtovania v omeškaní s úhradou mesačných zálohových platieb alebo iných záväzkov súvisiacich s užívaním bytu alebo n.p.

16. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia a služby spojené s užívaním bytov a n.p. sa rozúčtujú jednotlivým vlastníkom nasledovne:
- ústredné kúrenie podľa spotreby namontovaných pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov alebo určených meradiel tepla, pričom rozúčtovanie bude vykonané na základe zmluvy uzatvorenej podľa odseku 3, písmeno j) a v súlade s platnými právnymi predpismi a pravidlami rozpočítavania nákladov na ústredné kúrenie, teplú úžitkovú vodu a studenú vodu prijatých vlastníkmi v dome (ďalej len „pravidlá rozpočítavania“),
 - teplo na prípravu teplej úžitkovej vody podľa meradiel spotreby teplej úžitkovej vody a v súlade s platnými právnymi predpismi a pravidlami rozpočítavania,
 - studená voda na prípravu teplej úžitkovej vody podľa meradiel spotreby teplej úžitkovej vody a v súlade s platnými právnymi predpismi a pravidlami rozpočítavania,
 - studená voda podľa meradiel spotreby studenej vody a v súlade s pravidlami rozpočítavania,
 - spotreba elektrickej energie na osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení na byt a n.p. a samostatne pre každý vchod,
 - odvoz a likvidáciu domového odpadu podľa počtu osobomesiacov,
 - upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení podľa na byt a n.p. a samostatne pre každý vchod,
 - letná a zimná údržbu príslušných chodníkov na byt a n.p.,
 - odvádzanie dažďových vôd podľa celkovej plochy,
 - poistenie domu podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu vyjadreného v m²,
 - pohotovostná havarijná služba na byt a n.p.,
 - deratizácia v spoločných častiach a spoločných zariadeniach na byt alebo n.p.
17. Správca je povinný po ukončení kalendárneho štvrťroka vyhodnotiť zostatky na platbách spojených s užívaním bytov a n.p.
18. Správca odovzdá alebo zašle e-mailom do konca mesiaca nasledujúceho po ukončení kalendárneho štvrťroka výboru vlastníkov prehľad tvorby a čerpania fondu prevádzky, fondu údržby a opráv, výpisy z bankového účtu a zoznam dlžníkov s prehľadom dlžných čiastok za ukončený kalendárny štvrťrok.
19. V prípade omeškania vlastníka s úhradou mesačných zálohových platieb, ktoré v súhrne prekročí čiastku rovnajúcu sa ekvivalentu jeho troch mesačných zálohových predpisov, správca vyhotoví a odošle doporučene poštou upomienku dlžnému vlastníkovi. Pri omeškaní s úhradou nedoplatku z ročného vyúčtovania správca vyhotoví a odošle doporučene poštou pokus o zmier. Súčasťou pohľadávky vyčíslenej v upomienke alebo v pokuse o zmier budú okrem neuhradených mesačných zálohových predpisov alebo neuhradeného nedoplatku z ročného vyúčtovania započítané aj zmluvná pokuta podľa článku XI, odsek 4 a v čase vyhotovenia známe náklady právneho zastupovania, súdne poplatky, poštovné a poplatok správcovi za vyhotovenie upomienky alebo pokusu o zmier. Na požiadanie poskytne správca informáciu výboru vlastníkov o dlžných čiastkach a o zaslaní upomienok alebo pokusov o zmier dlžným vlastníkom.
20. Správca je povinný na žiadosť vlastníka vyhotoviť „Vyhlásenie správcu, že vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia a služby spojené s užívaním bytu alebo n.p., na tvorbe fondu prevádzky a fondu údržby a opráv“ v prípade, že vlastník uhradil ku dňu podania žiadosti všetky mesačné zálohové platby, nedoplatok z ročného vyúčtovania, iné záväzky súvisiace s užívaním bytu alebo n.p. vrátane zmluvných pokút a nákladov podľa článku IV, odsek 8.
21. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov, vzniknuté pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, fondu údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom plnení, služieb a tovarov, ktoré

obstaráva správca v rámci tejto zmluvy nesie vlastník bytu alebo n.p., len ak nie sú kryté úhradami za plnenia a služby alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky a fondu údržby a opráv správcovi.

22. Pri ukončení správy domu je správca do 30 dní pred jej ukončením, najneskôr však v deň ukončenia povinný predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti, správu o stave fondu údržby a opráv a odovzdať novému správcovi projektovú a písomnú dokumentáciu domu, zostatky na platbách jednotlivých vlastníkov vrátane písomnej agendy spojenej s vymáhaním pohľadávok. Zároveň je povinný previesť zostatok finančných prostriedkov na účet nového správcu alebo spoločenstva.

Článok IV **Práva a povinnosti vlastníkov**

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené najmä zákonom, občianskym zákonníkom a touto zmluvou.
 2. Vlastníci sa zaväzujú dodržiavať v dome platné protipožiarne, bezpečnostné, hygienické a prevádzkové predpisy a dodržiavať domový poriadok, ak bol schválený na schôdzi vlastníkov.
 3. Vlastníci sa zaväzujú zdržať akéhokoľvek konania a zásahov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, manipulácie so zariadeniami, pri ktorých sa vyžaduje odborná spôsobilosť, ako aj vstupu do priestorov, kde sa takéto zariadenia nachádzajú.
 4. Každý nový vlastník je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo n.p. na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.
 5. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv a ostatných plnení a služieb spojených s užívaním bytov a n.p. sú vlastníci povinní mesačne uhrádzať platby vo výške stanovenej mesačným zálohovým predpisom, najneskôr však do 20. dňa príslušného mesiaca na bankový účet domu.
 6. Nedoplatok vyčíslený v ročnom vyúčtovaní sú vlastníci povinní zaplatiť do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania alebo v tomto termíne zaslať správcovi písomnú reklamáciu na zistené nezrovnalosti. Reklamácia nemá odkladný účinok na úhradu nedoplatku.
 7. Ak vlastník prejaví záujem a požiada správcu o splácanie dlhu formou notárskej zápisnice – vyhlásenia povinnej osoby o uznaní dlhu a súhlasu s exekúciou podľa §41 odsek 2 Exekučného poriadku a nemá k dispozícii prostriedky na úhradu nákladov spojených s vyhotovením notárskej zápisnice, vlastníci súhlasia s úhradou týchto nákladov z finančných prostriedkov domu a s ich započítaním do celkovej dlžnej čiastky.
 8. Vlastníci, ktorým budú vyhotovené a odoslané upomienky, pokusy o zmier, s ktorými bude spísaná notárska zápisnica alebo bude proti nim podaný návrh na začatie súdneho konania, návrh na vydanie platobného rozkazu alebo návrh na začatie exekučného konania vo veci vymáhania vzniknutej pohľadávky, sú povinní uhradiť náklady spojené s týmto vymáhaním, a to najmä:
 - a) náklady právneho zastupovania,
 - b) súdne poplatky,
 - c) poplatok za vyhotovenie notárskej zápisnice,
 - d) poštovné,
 - e) poplatok správcovi za vyhotovenie každej upomienky alebo pokusu o zmier vo výške 4,- € bez DPH.
- Náklady spojené so súdnym a exekučným konaním budú hradené z účtu domu až do ich zaplatenia dlžníkom, kedy budú následne vrátené späť na účet domu.
9. Vlastníci taktiež hradia náklady na poštovné v prípade, ak požiadajú správcu o zasielanie celej korešpondencie súvisiacej so správou domu poštou alebo požiadajú o doručovanie na inú kontaktnú adresu, ako je adresa domu.

10. Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 10 pracovných dní, písomne oznámiť správcovi najmä:
- a) každú zmenu v počte osôb, pričom odhlásiť osobu je možné len v prípade, ak sa nepretržite nezdržiava v byte, alebo n.p. minimálne jeden mesiac; v prípade, že byt alebo n.p. vlastník neužíva, je povinný uhradiť náklady za plnenia a služby spojené s užívaním bytu alebo n.p. podľa článku III, odsek 16 tejto zmluvy, pričom sa pre rozúčtovanie nákladov podľa počtu osobomesiacov použije mesačne jeden osobomesiac,
 - b) aktuálny telefonický a e-mailový kontakt za účelom zasielania oznámení správcu o sprístupnení bytu alebo n.p. vlastníkom v prípade revízie, opravy, odpočtu a iných nepredvídateľných udalostí na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, kedy je potrebná súčinnosť vlastníka,
 - c) prevod vlastníctva bytu alebo n.p., pričom je povinný vyplatiť všetky záväzky a zaplatiť zábezpeku vo výške 130,- € na bankový účet domu, ktorá bude zúčtovaná v ročnom vyúčtovaní. Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva je vyhlásenie správcu, že vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia a služby spojené s užívaním bytu alebo n.p., na tvorbe fondu prevádzky a fondu údržby a opráv,
 - d) prenájom bytu, n.p. alebo ich časti tretím osobám,
 - e) užívanie bytu alebo n.p. na iný ako stanovený účel užívania,
 - f) poruchy na meracích zariadeniach (meradlá spotreby studenej vody, teplej úžitkovej vody, tepla a podružné elektromery),
 - g) ďalšie skutočnosti súvisiace s určením výšky mesačného zálohového predpisu.
- V prípade nesplnenia niektorej z uvedených povinností vlastník zodpovedá za škodu, ktorá by v tejto súvislosti vznikla.
11. V prípade, ak vlastník neumožní riadny odpočet spotreby teplej úžitkovej vody, studenej vody alebo tepla, súhlasí s tým, že mu bude účtovaná spotreba v množstve a výške, ktorá sa účtuje bytu s najvyššou spotrebou v dome, v prípade tepla podľa porovnateľného bytu s najvyššou spotrebou v dome.
12. Vlastník je zodpovedný voči ostatným vlastníkom za nájomníka, ktorý užíva jeho byt alebo n.p. Ak vlastník svoj byt prenajíma a v dome nebýva, je povinný informovať správcu a oznámiť svoju doručovaciu adresu, kam má byť odosielaná korešpondencia súvisiaca so správou domu. Obdobne to platí aj pre vlastníka n.p.
13. Všetky opravy a výmeny v byte alebo n.p. si vlastník zabezpečuje a hradí sám v plnom rozsahu s výnimkou, ak tieto vznikli alebo boli nutné pre opravu alebo údržbu spoločných častí a spoločných zariadení domu.
14. Ak vlastník bytu alebo n.p. vykonaním stavebných úprav znemožnil voľný prístup k spoločným zariadeniam domu, je povinný v prípade havárie, alebo vykonávania rekonštrukcie ich sprístupniť na vlastné náklady. Jedná sa najmä o stúpačky SV, TUV, plynu, kanalizácie, prípadne prívodu el. vedenia.
15. Na požiadanie správcu je vlastník povinný na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do bytu alebo n.p. za účelom vykonania opravy alebo údržby spoločnej časti, spoločného zariadenia domu alebo na vykonanie odpočtov meracích zariadení, prípadne za iným účelom súvisiacim so správou domu.
16. Plynové spotrebiče v byte prípadne n.p., podliehajú pravidelným kontrolám, ktoré vlastník musí umožniť vykonať oprávnenej osobe a bez meškania na vlastné náklady odstrániť zistené chyby a nedostatky.
17. Stavebné úpravy môže vlastník vykonávať len v súlade so stavebným zákonom č. 50/1976 Zb. a ustanovením §11 odsek 4 zákona. Vlastník je povinný informovať správcu o takýchto stavebných úpravách a pred ich začatím písomne predložiť potrebné doklady. Vlastník nesmie:
- a) stavebnými úpravami narušiť statiku domu, musí na svoje náklady nechať vypracovať statický posudok k plánovanej úprave, aby nekvalifikovaným postupom neohrozil životy a majetok iných vlastníkov a bývajúcich v dome,

- b) znefunkčňovať či poškodzovať spoločné zariadenia domu, ako napríklad el. rozvodné skrinky, hydrantové skrinky, domové zvončeky, zámky vchodových dverí, kočíkárni, vstupných dverí do spoločných pivničných priestorov, alebo vetracích komínov ústiach do bytových priestorov,
 - c) zapratávať spoločné pivničné a iné spoločné priestory (vestibuly, schodištia, kočíkárne) odkladaním predmetov zabráňujúcich plynulú priechodnosť a tým ohrozovať bezpečie ostatných vlastníkov z hľadiska bezpečnostných a proti- požiarnych predpisov.
18. Ak vlastník svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt, n.p., spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo domu alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka v dome nariadiť predaj bytu alebo n.p.
19. Vlastníci majú právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky a fondu údržby a opráv.
20. Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „schôdza vlastníkov“).
21. Vlastník má právo zabezpečiť a predložiť k rozhodovaniu o výbere dodávateľa materiálov, prác a služieb hradených z fondu údržby a opráv cenovú ponuku v rozsahu podľa článku III, odsek 5.

Článok V

Schôdza vlastníkov, písomné hlasovanie

1. Schôdzu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby, minimálne však jedenkrát za rok.
2. Štvrtina vlastníkov má právo zvolať schôdzu vlastníkov, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov správca do 15 dní od doručenia žiadosti. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom sa doručuje aj správcovi, ak má schôdza vlastníkov rozhodovať o úlohách pre správcu.
3. Do pôsobnosti schôdze vlastníkov patrí najmä:
 - a) rozhodovať o spoločných častiach a zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku,
 - b) rozhodovať o uzatvorení, o zmenách a vypovedaní zmluvy o výkone správy,
 - c) navrhovať zmenu dodávateľa pre obstaranie služieb a tovaru, s ktorým správca uzavrel zmluvu a s ktorým nie sú vlastníci spokojní,
 - d) zvoliť a odvolávať členov výboru vlastníkov,
 - e) určovať práva a povinnosti výboru vlastníkov,
 - f) rozhodovať o maximálnej výške prostriedkov z fondu údržby a opráv, s ktorými môže hospodáriť správca alebo výbor vlastníkov bez súhlasu schôdze,
 - g) spolupodieľať sa na pláne tvorby fondu údržby a opráv a schvaľovať jeho použitie na najbližší rok,
 - h) schvaľovať a doplňovať domový poriadok, určovať pravidlá spolužitia obyvateľov domu,
 - i) rozhodovať a hlasovať o ďalších veciach, ktoré si na rozhodovanie vyhradí.
4. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi minimálne päť dní pred dňom konania schôdze do poštovej schránky v dome.
5. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. To neplatí ak ide o hlasovanie:
 - d) podľa odseku 6,
 - e) o tejto zmluve, jej zmene, zániku alebo jej vypovedaní,

- f) o podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby,
 - g) o výške preddavku do fondu údržby a opráv,
 - h) o rozsahu a spôsobe rozúčtovania nákladov za plnenia a služby spojené s užívaním bytov a n.p.
6. Ak vlastníci rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo n.p., o zmene spôsobu výkonu správy, rozhoduje sa hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvoj tretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov, o zmene spôsobu výkonu správy, podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov. Overiť písomné hlasovanie môže aj notár alebo obecny úrad.
7. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní nedosiahne podľa odseku 5 a 6, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka súd.
8. Za každý byt a n.p. v dome má vlastník alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo n.p. v dome. Vlastník môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach.
9. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal a to do piatich pracovných dní od konania schôdze spôsobom v dome obvyklým.
10. Ak nejde o rozhodovanie o tejto zmluve, môže správca alebo výbor vlastníkov vyhlásiť písomné hlasovanie. Pred hlasovaním písomnou formou musia byť vlastníci sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať a o termíne hlasovania spôsobom v dome obvyklým.
11. Na hlasovacom lístku musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Pri každej otázke musia byť dva rámčeky, z ktorých jeden je nadpísaný slovom "áno" a druhý slovom "nie". Ak vlastník nevyznačí svoj názor, je hlas neplatný. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca alebo výbor vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome; to neplatí pre písomné hlasovanie podľa odseku 6. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.
12. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov podľa odseku 5 a 6. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci možno opakovať až po prerokovaní predmetu hlasovania na schôdzi vlastníkov.

Článok VI

Spôsob správy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu

1. Prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva v zmysle zákona a tejto zmluvy zabezpečuje na základe rozhodnutia vlastníkov správca sám alebo dodávateľským spôsobom a to čo najhospodárnejšie.
2. Kontakt medzi vlastníkmi v dome a správcom zabezpečuje výbor vlastníkov.

3. Pri odstraňovaní porúch, havárií, požiarov, pri živelných pohromách a iných udalostiach ohrozujúcich majetok, život a zdravie vlastníkov ako aj bezpečnosť prevádzky domu nie je potrebný súhlas a rozhodnutie vlastníkov v dome. V týchto prípadoch je správca oprávnený konať v nevyhnutnom rozsahu a bez súhlasu vlastníkov v dome. O vykonaných opatreniach je správca povinný bezodkladne informovať výbor vlastníkov.
4. Na drobné opravy, drobnú údržbu, nákup drobného materiálu bežnej spotreby v spoločných zariadeniach domu, môže člen výboru vlastníkov požiadať správcu o poskytnutie zálohy v maximálnej výške 50,-€, ktorá sa zrealizuje prevodom z účtu fondu údržby a opráv domu na jeho osobný účet. Po uskutočnení drobnej údržby alebo opravy, po nákupe drobného materiálu člen výboru vlastníkov drobnú opravu alebo údržbu vyúčtuje správcovi a zostávajúce peňažné prostriedky prevedie na bankový účet fondu údržby a opráv domu. Obdobný postup uplatní na uhradenie drobnej údržby alebo opravy, prípadne na nákup drobného materiálu, pokiaľ použil vlastné finančné prostriedky. Výbor vlastníkov musí odovzdať správcovi podpísané účtovné doklady o drobných nákupoch so zápisom na čo a kedy boli peniaze použité priebežne najneskôr však do 15.12. príslušného roka.
5. Individuálne užívať spoločné časti, spoločné zariadenia domu môže vlastník alebo tretia osoba, len so súhlasom vlastníkov, za odplatu a podľa zmluvy o nájme, ktorú uzatvorí správca s nájomcom. Odplata je príjmom do fondu údržby a opráv a o jej výške rozhodujú vlastníci.

Článok VII

Výbor vlastníkov

1. Výbor vlastníkov informuje vlastníkov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. V zmysle ustanovení tejto zmluvy uplatňuje voči správcovi požiadavky vlastníkov a prerokúva s ním vlastné návrhy.
2. Výbor vlastníkov je oprávnený na základe splnomocnenia vlastníkov vykonávať nasledovné činnosti:
 - a) zvoliť a odvolávať predsedu výboru v prípade ak má výbor vlastníkov viac ako dvoch členov,
 - b) sledovať technický stav domu a navrhovať správcovi odstránenie konkrétnych nedostatkov,
 - c) predkladať správcovi požiadavky pri realizácii schváleného plánu údržby a opráv domu,
 - d) rozhodovať o použití finančných prostriedkov z fondu údržby a opráv podľa článku VIII, odsek 12,
 - e) rozhodovať o výbere dodávateľa materiálov, prác a služieb hradených z fondu údržby a opráv z návrhov predložených správcom alebo ktorýmkoľvek z vlastníkov, prípadne predložené návrhy odmietnuť alebo žiadať o doplnenie návrhov,
 - f) spolu so správcom posudzovať priebeh a kvalitu realizovaných prác,
 - g) v prípade potreby upozorňovať správcu na nedostatočný výkon upratovacích prác,
 - h) sledovať hospodárenie domu,
 - i) sledovať hospodárenie s fondom údržby a opráv domu a navrhovať vlastníkom, po dohode so správcom, ročný plán tvorby a čerpania fondu údržby a opráv domu,
 - j) odsúhlasovať a zmeniť evidovaný počet osobomesiacov v dome,
 - k) odsúhlasovať rozsah a podmienky prenájmu spoločných častí a spoločných zariadení domu, okrem výšky odplaty za prenájom a účelu prenájmu,
 - l) prijímať podnety a sťažnosti vlastníkov na činnosť správcu a pomáhať vlastníkom pri riešení sporných problémov,
 - m) organizovať svojpomocné práce vlastníkov pri údržbe domu a jeho okolia,
 - n) rozhodovať o použití finančných prostriedkov z fondu údržby a opráv v čiastke, ktorá v jednotlivom prípade nepresiahne 1.330 €.
3. Rozhodnutie výboru vlastníkov sa považuje za platné, ak s ním vyjadrí svoj súhlas minimálne nadpolovičná väčšina všetkých členov výboru. Pri rovnosti hlasov má predseda výboru vlastníkov rozhodujúci hlas. Na odsúhlasenie zmeny počtu osobomesiacov v byte alebo n.p. je potrebný súhlas všetkých členov výboru vlastníkov.

4. Výbor vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci v zmysle zákona a na ktoré mu nebola vlastními udelená plná moc.
5. Členov výboru vlastníkov volí a odvoláva schôdza vlastníkov, pričom schôdzu vlastníkov v tejto veci môže zvolať výbor vlastníkov. Ak je výbor vlastníkov nefunkčný, alebo ak výbor vlastníkov nebude môcť vykonávať svoje povinnosti z akéhokoľvek dôvodu najmenej počas jedného mesiaca, zvolá schôdzu vlastníkov správca, na ktorej informuje vlastníkov o stave veci a vyzve ich na voľbu nového výboru.
6. Výbor vlastníkov má minimálne dvoch členov. Funkčné obdobie výboru je na dobu neurčitú a začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po dni voľby. Členom výboru vlastníkov môže byť len vlastník.
7. Člen výboru sa môže svojej funkcie kedykoľvek vzdať bez uvedenia dôvodu. Svoje rozhodnutie je povinný písomne doručiť výboru vlastníkov a správcovi.

Článok VIII

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom údržby a opráv

1. Tvorbu a použitie fondu údržby a opráv (ďalej len „fond opráv“) účtuje správca na samostatných analytických účtoch pre:
 - a) spoločný fond opráv domu,
 - b) vchod Sibírska č.31,
 - c) vchod Sibírska č.33,
 - d) vchod Sibírska č.35,
 - e) vchod Sibírska č.37.
2. Vlastníci vykonávajú úhrady do fondu opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.
3. Výšku preddavku do fondu opráv určia vlastníci spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. V čase uzatvorenia tejto zmluvy bola výška celkového mesačného príspevku do fondu opráv 0,83 €/m², z toho:
 - a) pre spoločný fond opráv domu 0,78 €/m²,
 - b) pre vchody Sibírska č.31,33,35,37 0,05 €/m².
4. Príjmom do fondu opráv sú aj mimoriadne príspevky podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov, úroky z finančnej hotovosti na bankovom účte domu, úroky z vkladov na terminovaných účtoch v bankách, zmluvné pokuty v zmysle článku XI, odsek 3 a 4, poisťné plnenia a príjem z prenájmu spoločných častí a spoločných zariadení domu.
5. Prostriedky fondu opráv nepoužívané v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka. Prechodom alebo prevodom vlastníctva bytu alebo n.p. nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu opráv.
6. Z fondu opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu a odplata za inžiniersku činnosť podľa mandátnej zmluvy. Z fondu opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodží. Prostriedky fondu opráv môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia a služby spojené s užívaním bytov a n.p. v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa tieto prostriedky vrátia do fondu opráv.
7. Zo spoločného fondu opráv domu sa financujú výdavky spojené najmä s obnovou a opravami základov domu, obvodových múrov, strechy, bleskozvodu; ležatých a stúpacích rozvodov ústredného kúrenia, studenej vody, teplej úžitkovej vody, kanalizácie, plynu, elektroinštalácie;

vykonávaním odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení a následným odstraňovaním zistených porúch; vykonávaním protipožiarnych prehliadok a kontrol BOZP.

8. Z fondu opráv jednotlivých vchodov sa financujú výdavky spojené najmä s opravami vchodových brán, spoločných zvončekov, domáceho dorozumievacieho systému s elektrickým vrátnikom; s výmenou sklenených výplní; s opravami okien v spoločných priestoroch; s drobnými zámočníckymi prácami; s opravami mreží a dvier, výlezov do podkrovia, osvetlenia, žiaroviek, vypínačov, zásuviek v spoločných priestoroch; s maľovaním spoločných priestorov a všetkých ostatných nevyhnutných prác v príslušnom vchode. V prípade nadmerného čerpania fondu u jednotlivého vchodu v dôsledku vandalizmu, či úmyselného poškodzovania spoločných priestorov a ich zariadení, bude vlastníkom príslušného vchodu úmerne zvýšený príspevok do fondu o náklady presahujúce jeho doterajšiu tvorbu.
9. Správca nesmie prostriedky fondu opráv použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.
10. V prípade nedostatku finančných prostriedkov na účte fondu opráv a ak ani na základe výzvy správcu nebol odsúhlasený vlastníckmi mimoriadny príspevok do fondu opráv na nevyhnutné odstránenie porúch, správca nezodpovedá za škody, prípadne sankcie, ktoré v súvislosti s uvedeným môžu vzniknúť.
11. Za hranicu vykonávania údržby a opráv v dome, ktoré sú hradené z fondu opráv sa považuje:
 - a) na hlavnom tlakovom potrubí studenej vody miesto pred prvým uzáverom v byte alebo n.p.,
 - b) na hlavnom tlakovom potrubí teplej úžitkovej vody miesto pred prvým uzáverom v byte alebo n.p.,
 - c) na hlavnom odpadovom potrubí miesto pred posledným tesnením napojenia do bytu alebo n.p.,
 - d) na plynovom potrubí po hlavný uzáver pred meradlom odberu plynu, vrátane uzáveru,
 - e) na rozvode ústredného kúrenia po hlavné uzávery pre byt alebo n.p. na prívodnom a vratnom potrubí vrátane, v inom prípade po vysokoodporovú armatúru s termostatickou hlavnicou na radiátore vrátane,
 - f) na domácom dorozumievacom systéme s elektrickým vrátnikom po pripojenie domáceho telefónu,
 - g) na vedení elektrickej energie, po hlavný istič pre byt, alebo n.p.Z fondu opráv je hradená aj výmena meradiel spotreby studenej vody, teplej úžitkovej vody a tepla.
12. Správca má právo realizovať a uhradiť z fondu opráv bez predchádzajúceho súhlasu také objednávky materiálov, prác a služieb, ktoré vyplývajú zo zákonných povinností alebo slúžia na odvrátenie hrozacej ujmy na majetku, živote alebo zdraví a zabránia ďalšiemu poškodzovaniu majetku vlastníkov a to najmä na:
 - a) odstránenie závad z odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení,
 - b) zásahy na odvrátenie havárií, odstránenie ich príčin a následkov.
13. Správca môže použiť finančné prostriedky z fondu opráv na financovanie bežnej údržby a opráv iba s predchádzajúcim súhlasom výboru vlastníkov v čiastke, ktorá v jednotlivom prípade nepresiahne sumu 1.330,- €.
14. Vlastníci kontrolujú množstvo, kvalitu, cenu a opodstatnenosť vynaložených nákladov na údržbu a opravy domu prostredníctvom výboru vlastníkov.

Článok IX

Poplatok za výkon správy

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom poplatku za výkon správy vo výške 5,47,- € za jeden byt, n.p. a prenajatý spoločný priestor bez DPH, t.j. 6,56,- € s DPH pri sadzbe DPH 20% v čase uzatvorenia tejto zmluvy. Správca si do tretieho pracovného dňa nasledujúceho mesiaca prevedie na svoj bankový účet poplatok za výkon správy za všetky spravované byty, n.p. a dohodnutý poplatok za výkon správy za prenajaté spoločné priestory.

2. Výšku poplatku za výkon správy môže správca zvýšiť o infláciu vyjadrenú v percentuálnych bodoch, zistenú a vyhlásenú štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, o čom je povinný informovať vlastníkov.
3. Akúkoľvek inú zmenu výšky poplatku za výkon správy je možné uskutočniť len dohodou zmluvných strán vo forme dodatku k tejto zmluve.

Článok X

Plná moc

1. Vlastníci udeľujú podľa §31 Občianskeho zákonníka správcovi splnomocnenie, na základe ktorého je oprávnený v ich mene vykonávať tieto právne úkony:
 - a) uzatvárať zmluvy zabezpečujúce riadnu správu a prevádzku domu vrátane poisťných zmlúv,
 - b) uzatvárať zmluvy o prenájme spoločných častí a spoločných zariadení domu na základe ustanovení tejto zmluvy,
 - c) uzatvárať mandátne alebo príkazné zmluvy po predchádzajúcom súhlase vlastníkov,
 - d) podávať návrhy na začatie súdnych konaní, v ktorých sú uplatňované pohľadávky týkajúce sa prevádzky, údržby a opráv domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - e) zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb a pri likvidovaní poisťných udalostí,
 - f) podať návrh na začatie súdneho konania vo veci vymáhania vzniknutej pohľadávky, resp. podať návrh na vydanie platobného rozkazu v prípade, ak vlastník neuhradil v stanovenej lehote pohľadávku vyčíslenú v upomienke alebo pokuse o zmier a nedôjde z jeho iniciatívy ani k dohode o spôsobe urovnania pohľadávky,
 - g) pristúpiť k zabezpečeniu výkonu rozhodnutia, ak vlastník zaviazaný právoplatným súdnym rozhodnutím nesplní svoju povinnosť,
 - h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo n.p. v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov.
2. Správca je povinný o zámere vykonať v mene vlastníkov právne úkony uvedené v odseku 1 písmeno f), g), h) informovať výbor vlastníkov a na požiadanie dať k nahliadnutiu celú korešpondenciu, upomienky a podania na súd. Vlastníci súhlasia s tým, aby správca v prípade potreby mohol udeliť splnomocnenie tretej osobe - advokátovi. Odmena za právne služby advokáta, môže byť dohodnutá maximálne na úrovni tarifnej odmeny podľa príslušných právnych predpisov.
3. Plná moc udelená správcovi je účinná odo dňa nadobudnutia platnosti tejto zmluvy.
4. Vlastníci udeľujú podľa §31 Občianskeho zákonníka súčasným ako aj budúcim členom výboru vlastníkov splnomocnenie, na základe ktorého sú oprávnení v mene vlastníkov vykonávať úkony uvedené v článku VII, odsek 2.

Článok XI

Sankcie

1. V prípade omeškania s vyplatením preplatku z ročného vyúčtovania z vlastnej viny, je správca povinný zaplatiť vlastníkov zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z preplatku za každý začatý deň omeškania.
2. Ak správca nepredloží vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok podľa článku III, odsek 3, písmeno d) a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, fondu údržby a opráv a úhrad za plnenia a služby v lehote podľa článku III, odsek 13, nemá až do ich predloženia nárok na vyplatenie poplatku za výkon správy.
3. Ak správca vlastným zavinením 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 zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z neprevedenej čiastky za každý začatý deň omeškania.

4. Vlastník je povinný v prípade omeškania úhrady mesačného zálohového predpisu, neplatenia mesačného zálohového predpisu v stanovenej výške alebo nedoplatku z ročného vyúčtovania uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej čiastky za každý začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta je príjmom fondu údržby a opráv domu.

Článok XII

Spracovanie osobných údajov

1. Vlastník svojim podpisom potvrdzuje, že dobrovoľne poskytol svoje osobné údaje a súhlasí s tým, aby poskytnuté osobné údaje boli spracované pre potreby správcu a na účely evidencie vyplývajúcej so správcovskej činnosti na základe tejto zmluvy a to v nasledovnom rozsahu: meno, priezvisko, dátum narodenia, presná adresa trvalého, prípadne prechodného pobytu, číslo bankového účtu, telefonický a e-mailový kontakt.
2. Po skončení zmluvného vzťahu je správca oprávnený nakladať s poskytnutými osobnými údajmi vlastníka vo svojom informačnom systéme do úplného vyrovnania práv a povinností, vzniknutých na základe tejto zmluvy.
3. Osobné údaje zo svojho informačného systému môže správca poskytnúť, alebo sprístupniť na požiadanie súdu, orgánov činných v trestnom konaní alebo orgánov miestnej samosprávy za podmienok osobitného zákona.
4. Vlastník súhlasí so sprístupnením svojich osobných údajov v evidenčnom liste a v dokladoch súvisiacich so správou domu, výboru vlastníkov.

Článok XIII

Osobitné ustanovenia

1. Správca zodpovedá vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto zmluvy.
2. V prípade, že vlastník spôsobí škodu iným vlastníkom nesprístupnením bytu alebo n.p., znáša v plnej miere náklady spojené s odstránením takto vzniknutej škody.
3. Škody spôsobené vlastními v dome znáša ten vlastník, ktorý škodu spôsobil. Ak nie je možné určiť vinníka, škodu budú znášať všetci vlastníci príslušného vchodu podľa veľkosti ich spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach v dome.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny výšky príspevku do fondu opráv podľa článku VIII, odsek 3 a v prípade zmeny spôsobu rozúčtovania jednotlivých plnení a služieb podľa článku III, odsek 16 sa nevyhotovuje dodatok k tejto zmluve. Dodatok nahradí zápisnica s uznesením zo schôdze vlastníkov, ktorej súčasťou je prezenčná listina. Dodatok sa taktiež nevyhotovuje v prípade zmeny podľa Článku IX, odsek 2.

Článok XIV

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou tri mesiace pre obidve zmluvné strany. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
2. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, výlučne v písomnej forme.

3. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena je záväzná pre všetkých vlastníkov, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov a správcom. Správca je povinný schválenú a podpísanú zmluvu doručiť každému vlastníkovi.
4. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona NR SR č.182/1993 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov.
5. Zmluva je platná dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňom 01.01.2013. V prípade zániku správcu alebo zmeny jeho formy, sa zaväzuje túto skutočnosť oznámiť vlastníkom bez zbytočného odkladu. V takom prípade všetky zmluvné záväzky prechádzajú na právneho nástupcu správcu.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
7. Zmluva je vyhotovená v dvoch originálnych vyhotoveniach, pričom správca a výbor vlastníkov obdržia po jednom vyhotovení zmluvy. Každý vlastník obdrží jednu kópiu zmluvy.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

Článok XV
Podpisy zmluvných strán

21 DEC. 2012

V Bratislave dňa

Lubomír Žiak, konateľ
„za správcu“

František Meton, konateľ
„za správcu“

Vlastníci bytov Sibírska č.31 :

Číslo bytu, n.p.	Vklad č.	Priezvisko a meno	Dátum narodenia	Spol. podiel /401820	Podpis
1.	V-3210/09			5852	
2.	V-14502/12			3868	
3.	V-39901/97			7827	
4.	V-10108/11			5924	
5.	V-39120/97			3940	
6.	V-30409/98			7827	
7.	V-14892/09			5852	
8.	V-68/04			3940	
9.	V-39123/97			7827	
10.	V-39124/97			5852	
11.	V-875/04			1/2 3868 1/2	
12.	V-39126/97			7827	
13.	V-2583/2005			5924	

Číslo bytu, n.p.	Vklad č.	Priezvisko a meno	Dátum narodenia	Spol. podiel /401820	Podpis
14.	V-20172/07			1/2	
				3940	
				1/2	
15.	V-6118/09			7719	
16.	V-14800/11			4030	

Vlastníci bytov Sibírska č.33 :

Číslo bytu, n.p.	Vklad č.	Priezvisko a meno	Dátum narodenia	Spol. podiel /401820	Podpis
1.	V-39902/97			5735	
2.	V-12714/09			5935	
3.	V-3775/00			5924	
4.	V-24966/12			1/2 5807 1/2	
5.	V-1579/99			5935	
6.	V-39134/97			5924	
7.	V-2893/04			5807	
8.	V-1924/04			5880	
9.	31D 152/03 – Z374/04			5924	
10.	V-39138/97			5807	
11.	V-10372/10			5935	
12.	V-30021/09 V-12636/2007			1/2 5869 1/2	
13.	V-1173/05			1/2 5752 1/2	

Číslo bytu, n.p.	Vklad č.	Priezvisko a meno	Dátum narodenia	Spol. podiel /401820	Podpis
14.	V-6590/98	CARGO PARTNER SR, spol. s r.o.		5820	
15.	31D 911/2005-52			1/3	
				5869	
				1/3	
				1/3	

Vlastníci bytov Sibírska č.35 :

Číslo bytu, n.p.	Vklad č.	Priezvisko a meno	Dátum narodenia	Spol. podiel /401820	Podpis
1.	V-39903/97			5752	
2.	V-39143/97			5880	
3.	V-23410/08			5869	
4.	30D 746/2010			5752	
5.	V-39145/97			5880	
6.	V-3119/09			5869	
7.	V-39146/97			5752	
8.	V-5425/07			5880	
9.	V-4660/2001			5869	
10.	V-580/99			5752	
11.	V-2996/00			1/2 5880 1/2	
12.	V-19721/11			5869	
13.	V-39150/97			5807	

Číslo bytu, n.p.	Vklad č.	Priezvisko a meno	Dátum narodenia	Spol. podiel /401820	Podpis
14.	V-39151/97			5820	
15.	V-13837/12			1/2	
				5869	
				1/2	

Vlastníci bytov Sibírska č.37 :

Číslo bytu, n.p.	Vklad č.	Priezvisko a meno	Dátum narodenia	Spol. podiel /401820	Podpis
1.	V-1538/04			6954	
2.	V-39153/97			7732	
3.	V-4316/2001			6207	
4.	V-29822/09			1/2 6936 1/2	
5.	V-39156/97			7816	
6.	V-10299/06			1/2 6207 1/2	
7.	V-3123/11	AKTIS, s.r.o.		6936	
8.	V-39159/97			7732	
9.	V-31022/11			6207	
10.	V-2020/02			6936	
11.	V-3807/99			7732	
12.	31D 1842/04			6207	
13.	V-2071/01			6936	

Číslo bytu, n.p.	Vklad č.	Priezvisko a meno	Dátum narodenia	Spol. podiel /401820	Podpis
14.	V-39165/97			7732	
15.	V-3647/99			6147	

Vlastníci nebytových priestorov Sibírska č.37 :

901. Klub dôchodcov podiel: 15368/401820

902. OST podiel: 14595/401820

Hl. mesto SR Bratislava
zastúpené starostom m.č. Bratislava - Nové Mesto
Mgr. Rudolfom Kusým