

**ZMLUVA
O VÝKONE SPRÁVY
č. 230/2010**

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

**Článok I.
Zmluvné strany**

Hlavné mesto SR Bratislava

Primaciálne nám, č. 1, 814 99 Bratislava
IČO : 603 481
DIČ: 2020372596
IČ DPH: nie je platcom DPH
Bankové spojenie: VÚB, a.s. Bratislava
č.ú.: 6327012/0200
zastúpené: Milanom Ftáčnikom, primátorom
(ďalej len „vlastník“)

a

Bytový podnik Podunajské Biskupice, s. r. o.

Latorická 4, 821 07 Bratislava
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, v odd. Sro, vo vložke číslo 24429/B
IČO: 35 815 353
DIČ: 2020246679, IČ DPH: SK 2020246679
Bankové spojenie: TATRA Banka Bratislava
Číslo účtu: 2622705450/1100
zastúpený: Ing. Ľudmilou Janošovou, konateľkou
(ďalej len „správca“)

**Článok II.
Úvodné ustanovenia.**

1. Správca prehlasuje, že
 - a) je spôsobilý plniť záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy a má všetky oprávnenia na výkon činnosti podľa tejto zmluvy, ktoré predpisujú všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky
 - b) má uzatvorené poistenie zodpovednosti za škodu, ktorá môže vzniknúť v súvislosti s výkonom jeho činnosti
2. Vlastník prehlasuje, že je spoluvlastníkom bytového domu na Bodrockej ul. č. 11693/44 v Bratislave v časti 523/1000 zapísaného na liste vlastníctva k. ú. Podunajské Biskupice č. 4980 na parcele č. 5501/1, ktorého spoluvlastnícky podiel o veľkosti 523/1000 pozostáva z bytov, nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku.

**Článok III.
Predmet zmluvy**

1. Vlastník poveruje správcu zabezpečením prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu vrátane nebytových priestorov a pozemku v spoluvlastníckom podiele 523/1000 v Bratislave, nachádzajúceho sa na ulici Bodrocká 44, Bratislava, súpisné číslo 11693, na pozemku parcelné číslo parc. č. 5501/1 (ďalej len „dom“), ako aj zabezpečením plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v rozsahu a za podmienok dojednaných touto zmluvou v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

2. Vlastník poveruje a splnomocňuje správcu na zabezpečenie správy obecných bytov, ktoré sú vo vlastníctve vlastníka, nachádzajúcich sa v dome označenom v Čl. II bod 2 tejto zmluvy. Zoznam a identifikácia jednotlivých bytov sú uvedené v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.

Článok IV. Práva a povinnosti správcu.

A :

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva, nebytových priestorov a prevádzku domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívateľských práv v dome s maximálnou odbornou starostlivosťou.
2. Správca je povinný vykonávať správu majetku vlastníka samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníka bytov a nebytových priestorov.
3. Pri správe majetku vlastníka bytov a nebytových priestorov je správca povinný:
 - a) starať sa o údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu podľa potreby alebo na základe požiadaviek vlastníka, a inými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR.
 - b) zabezpečovať poskytovanie nasledovných plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov:
 - dodávku a odvod vody z verejného vodovodu
 - dodávku tepla na ústredné kúrenie a teplej úžitkovej vody
 - dodávku teplej úžitkovej vody
 - odvádzanie dažďových vôd
 - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu
 - odvoz a likvidáciu domového odpadu
 - prevádzku výtahov
 - deratizáciu a dezinfekciu
 - upratovanie spol. priestorov a zimnú údržbu príľahlých chodníkov
 - 24 hod. výkonu pohotovostnej havarijnej služby v profesiách : voda, kúrenie, elektrická energia, plyn, kanalizácia
 - c) vykonávať povinné revízie vyhradených technických zariadení,
 - d) zabezpečovať overovanie meradiel spotreby studenej vody a teplej úžitkovej vody,
 - e) dbať na ochranu práv vlastníka a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
 - f) zastupovať vlastníka pri vymáhaní škody, ktorá mu vznikla činnosťou tretích osôb,
 - g) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu služieb od užívateľov bytov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - h) umožniť vlastníkom na požiadanie vo vopred dohodnutom termíne nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - i) poskytovať vlastníkom na požiadanie všetky informácie a podklady týkajúce sa správy domu,
 - j) viesť fond prevádzky, údržby a opráv.
4. Správca zabezpečí zriadenie samostatného bankového účtu. Na účte budú sústredované všetky platby vlastníka vrátane pripisovaných zdanených úrokov a hradené plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy vrátane bankových poplatkov.
5. Správca je povinný viesť samostatné účtovníctvo pre spravovaný dom. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníka a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníka“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke. Majetok vlastníka nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníka nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníka vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.
6. Správca je povinný najneskôr do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v súvislosti s prevzatím domu do správy predložiť predpis mesačných platieb spojených s užívaním bytov pozostávajúcich z :
 - a) užívateľom bytov predpis preddavkov na služby spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov a spoločných priestorov, pričom vychádza zo skutočne vynaložených nákladov za predchádzajúce obdobie s prihliadnutím na reálny vývoj cien energií a služieb v nasledujúcom období
 - b) vlastníkom predpis príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorého výšku stanoví na

základe vlastními dohodnutej čiastky

- c) vlastníkovi predpis poplatku za výkon správy poskytovanému správcovi v dohodnutej výške podľa čl. VIII. bod 1. zmluvy.

7. Výšku mesačných preddavkov na služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov je správca oprávnený zmeniť

- a) ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov
b) rozhodnutia cenových orgánov
c) zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb
d) ak sa na tom dohodnú vlastníci
e) ak náklady účtované v predchádzajúcom období prevýšili výšku poplatkov v zmysle bodu 7. písm. a) a b) tohto článku, alebo boli nižšie ako tieto poplatky o viac ako 10%

O uskutočnených zmenách je správca povinný informovať všetkých užívateľov bytov a doručiť im nový výpočtový list mesačných preddavkov.

8. Vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté plnenia jednotlivým užívateľom bytov uskutoční správca podľa :

- a) podľa platných právnych predpisov
b) dodávku teplej úžitkovej vody a studenej vody
c) podľa počtu osobomesiacov:
- osvetlenie spoločných priestorov domu
- prevádzku výťahov
- odvoz a likvidáciu domového odpadu
- upratovanie spol. priestorov a zimnú údržbu príľahlých chodníkov
d) podľa m² celkovej podlahovej plochy :
- odvádzanie dažďových vôd
- prevádzkový fond
- poistenie domu
e) na byt
- pohotovostnú havarijnú službu
- deratizáciu a dezinfekciu

9. Vyúčtovanie za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov je správca povinný vykonať za predchádzajúci kalendárny rok najneskôr do 31. mája.

10. Vyúčtovaním vyčíslený preplatok je správca povinný vyplatiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania užívateľom bytov. V prípade omeškania z vlastnej viny je správca povinný zaplatiť užívateľovi bytu zmluvnú pokutu vo výške ročného úroku z omeškania určeného v súlade s Nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, z dlžného preplatku.

11. Správca zabezpečí poistenie spoločných častí a spoločných zariadení domu, poistenie zodpovednosti za škody ak o to požiada vlastník. V takomto prípade vlastník súčasne splnomocňuje správcu na uzatvorenie poisťovnej zmluvy s poisťovňou.

12. Správca je oprávnený v mene vlastníka vykonávať tieto právne úkony :

- a) podávať návrhy na začatie súdnych konaní, v ktorých sú uplatňované pohľadávky týkajúce sa prevádzky, údržby a opráv domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu
b) uzatvárať zmluvy zabezpečujúce riadnu správu a prevádzku domu
c) podávať návrhy na začatie súdnych konaní, v ktorých sú uplatňované pohľadávky týkajúce sa prevádzky, údržby a opráv domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu a platieb užívateľov bytov vrátane poplatkov z omeškania v zmysle Čl. V tejto zmluvy a to v prípade, keď dlžná suma prekročí výšku dvoch mesačných platieb a ak užívateľ bytu túto neuhradí ani po následnej riadne mu doručenej písomnej upomienke. Ak užívateľ bytu zaviazaný právoplatným súdnym rozhodnutím nespĺní svoju povinnosť, je správca oprávnený pristúpiť k zabezpečeniu výkonu rozhodnutia.

B :

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu bytov vo vlastníctve vlastníka označených v prílohe č. 1 tejto zmluvy tak, že bude pre vlastníka pri ich správe zabezpečovať nasledujúce činnosti :

- a) pohotovostná havarijná služba a odstraňovanie havarijných stavov
b) opravy závad a bežná údržba bytov
c) výkon činností pod bodmi a/ a b/ bude správca zabezpečovať vo svojej právomoci do výšky 500,- €.
d) pri zabezpečovaní predmetu správy pod bodmi a/ a b/ nad limit 500,- € bude správca realizovať práce na základe objednávky vlastníka s jeho výhradou výberu dodávateľa

2. Financovanie výkonu činnosti a prác podľa bodu 1 bude zabezpečované zo strany správcu na základe fakturácie.

Článok V. Práva a povinnosti vlastníka.

1. Práva a povinnosti vlastníka sú určené najmä zákonom NR SR č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, občianskym zákonníkom a touto zmluvou.
2. V prípade omeškania mesačnej platby zaplatí vlastník do fondu prevádzky, údržby a opráv zmluvnú pokutu vo výške ročného úroku z omeškania určeného v súlade s Nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, z neuhradenej platby.
3. Nedoplatok vyčíslený vo vyúčtovaní plnení spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru je užívateľ bytu povinný zaplatiť do 15 dní od obdržania vyúčtovania, alebo doručiť písomnú reklamáciu správcovi na nezrovnalosti zistené vo vyúčtovaní.
4. Užívateľ bytu je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 10 pracovných dní, písomne oznámiť správcovi nasledovné :
 - a) každú zmenu v počte osôb v byte alebo nebytovom priestore, pričom odhlásiť osobu je možné len v prípade, že sa súvislo nezdržiava v byte jeden alebo viac mesiacov
 - b) užívanie bytu na iné účely ako bývanie
 - c) závady na meracích zariadeniach v byte alebo nebytovom priestore
 - d) ďalšie skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky platby za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.
5. Vlastník odovzdá správcovi potrebné doklady a informácie, ktoré sú potrebné k správe domu a bude so správcom v uvedenom smere spolupracovať.
6. Na požiadanie správcu vlastník zabezpečí na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru za účelom vykonania opravy alebo údržby spoločnej časti domu alebo na vykonanie odpočtov meracích zariadení, prípadne za iným účelom súvisiacim so správou domu.
7. Vlastník odovzdá správcovi zoznam a kópiu kľúčov od spoločných častí a zariadení domu.
8. Poverený zástupca vlastníka:
Ing. Vladimír Kadriak oddelenie technického zabezpečenia budov, magistrát hl. mesta SR BA

Článok VI. Spôsob správy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu

1. Prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva zabezpečuje na základe rozhodnutia vlastníkov správcu dodávateľským spôsobom a to čo najhospodárnejšie.
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, spoločných zariadení a príslušenstva domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou.
3. Správa domu sa riadi ustanoveniami zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok VII. Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu ako aj poistenie. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa tieto prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
2. Tvorbu a použitie fondu opráv (ďalej len „fond“) vedie správca na samostatnom bankovom účte

- domu. Minimálny zostatok vo fonde prevádzky, údržby a opráv pre prípad havárie sa stanovuje vo výške 2 000,- €.
3. Vlastník sa rozhodol na výške príspevku do fondu 0,31 €/m² /mesiac celkovej podlahovej plochy bytov a nebytových priestorov každého užívateľa.
 4. Prostriedky z fondu môže správca čerpať na financovanie opráv a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu v týchto prípadoch:
 - a) bez súhlasu vlastníka :
 - odstránenie havarijných stavov
 - vykonanie revízie a opravy vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov, pričom k výberovému konaniu je potrebný súhlas zástupcov vlastníkov
 - bežnej údržby a opravy nepresahujúcej čiastku do 350,- €
 - b) financovanie bežnej údržby a opráv v rozsahu nad 350,- € je potrebný súhlas vlastníka, pričom k výberovému konaniu sa vyjadruje určený zástupca vlastníka.
 5. Ak užívateľ bytu vykonaním stavebných úprav znemožní voľný prístup k spoločným stúpačkám, je povinný v prípade havárie, alebo vykonávania rekonštrukcie ich sprístupniť na vlastné náklady.
 6. Správca nesmie prostriedky fondu použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.
 7. Vlastník kontroluje opodstatnenosť vynaložených nákladov na údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu prostredníctvom určených zástupcov.
 8. V prípade neodsúhlasenia alebo nedostatku finančných prostriedkov na účte, ak ani na základe výzvy správcu nebol poskytnutý do fondu mimoriadny príspevok na nevyhnutné odstránenie závad, správca nezodpovedá za škody, prípadne sankcie, ktoré v súvislosti s uvedeným môžu vzniknúť.
 9. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.
 10. Najneskôr do 31. mája príslušného roka je správca povinný oboznámiť vlastníka so stavom fondu prevádzky, údržby a opráv a s plánom opráv na nasledujúce obdobie.

Článok VIII. Odmena za správu

1. Vlastník bytov sa zaväzuje, že bude platiť správcovi mesačnú odmenu za výkon správy vo výške 6,20,- € za jeden byt a mesiac bez DPH. Správca si do tretieho pracovného dňa v nasledujúcom mesiaci prevedie na svoj bankový účet správcovský poplatok za všetky spravované byty, prenajaté spoločné časti a spoločné zariadenia domu.
2. Správca je oprávnený zmeniť výšku odmeny správcovi v zmysle bodu 1. tohto článku o medziročnú mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok. Zvýšenie odmeny je správca povinný oznámiť vlastníčkovi s uvedením dôvodov tohto zvýšenia.

Článok IX. Plná moc

1. Vlastník splnomocňuje správcu na právne úkony podľa ustanovenia § 31 a nasl. Občianskeho zákonníka, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle tejto zmluvy.
2. Vlastník splnomocňuje určených zástupcov uvedených v čl. V. bod 16 tejto zmluvy k podpisovaniu dodatkov k tejto zmluve, pričom dodatok je platný po podpísaní všetkými zástupcami.
3. Vlastník splnomocňuje určených zástupcov uvedených v čl. V bod 16 tejto zmluvy k podpísaniu zmluvy o výkone správy v ich mene.

Článok X. Osobitné ustanovenia

1. Dom prevezme správca od predchádzajúceho správcu fyzickým prevzatím, o ktorom bude spísaný protokol o odovzdaní a prevzatí správy, ktorý bude tvoriť prílohu č. 2 tejto zmluvy. V protokole musí byť uvedený popis, technický stav domu a doklady s ním odovzdané.

Článok XI.
Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, výlučne v písomnej forme.
2. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
3. Zmluvu je možné ukončiť:
 - dohodou zmluvných strán,
 - výpoveďou,
 - odstúpením od zmluvy.
4. Odstúpiť od tejto zmluvy môžu zmluvné strany v prípade jej hrubého porušovania druhou stranou alebo po vzájomnej dohode obidvoch zmluvných strán. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné, zdôvodnené a doručené druhej strane, inak je neplatné. Nároky na náhradu škody týmto nie sú dotknuté.
5. Zmluvné strany môžu vypovedať túto zmluvu s výpovednou lehotou tri mesiace. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníčkovi správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníka na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva, v termíne dohodnutom v odovzdávacom protokole.
6. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť v deň po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
8. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
9. Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach s platnosťou originálu, pričom správca a vlastníci obdržia po dve (2) vyhotovenia.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

- príloha č. 1: Zoznam a identifikácia jednotlivých bytov vlastníka
- príloha č. 2: Protokol o odovzdaní a prevzatí správy

V Bratislave dňa 18.1.2012

V Bratislave dňa 11.1.2012

Za Bytový podnik Podunajské Biskupice, s. r. o.

Podunajské Biskupice, s.r.o.

Príekopnícka 19

821 06 Bratislava

IČO: 35815353, DIČ: SK20246679

Ing. **Ludmila Janošová**
koňateľka

Za Hlavné mesto SR Bratislavu:

Milan Ftáčnik
primátor hl. mesta SR Bratislavy