

Zmluva o výkone správy číslo 484/2014

uzatvorená podľa § 8a zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky (ďalej len „zmluva“)

medzi týmito zmluvnými stranami :

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava
zastúpené: doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc. , primátor
bankové spojenie: Československá obchodná banka a.s.
Č. účtu: 25829683/7500
IBAN: SK227500000000025829683
BIC-SWIFT: CEKOSKBX
IČO: 00 603 481

ako vlastník bytov bytového domu nachádzajúceho sa na ulici Kopčianska 86, 851 01 Bratislava, v katastrálnom území Petržalka, okres Bratislava V, obec BA – m.č. Petržalka, zapísaný na LV č. 1, ako stavba súpisné č. 2969, Bytový dom, nachádzajúci sa na pozemku parc. č. 5800 o výmere 391 m² – zastavané plochy a nádvoria, pozostávajúci z 71 bytov (ďalej len „vlastník“)

a

2. Správca: H-PROBYT spol. s r.o., Povraznícka ul. č. 4, 811 05 Bratislava,

zastúpená: JUDr. Lucia Krmíčková, Ing. Libuša Šoltészová, konateľky
IČO: 35722924
IČ DPH: SK 2020267777
bankové spojenie: Tatrabanka,a.s.
č. účtu:
IBAN:
BIC-SWIFT:
Zapísaná: V Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka číslo: 15118/B (ďalej len „správca“)

Článok I. Úvodné ustanovenie

1. Vlastník bytov poveruje správcu aby v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“) zabezpečoval prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu uvedeného v čl. II ods. 1, zabezpečoval plnenia spojené s vlastníctvom a užívaním bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a zariadení a ďalšie služby dohodnuté touto zmluvou.
2. Pod výkonom správy sa rozumie obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „NP“) v dome
- prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu, modernizáciu a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva bytového domu
- služby (plnenia) spojené s užívaním bytu alebo NP
- zriadenie a vedenie účtu domu v banke
- vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv, nedoplatkov za plnenia a iných nedoplatkov
- iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a NP v dome na základe objednávky vlastníkov.

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je výkon komplexnej správy bytového domu nachádzajúceho sa na ulici Kopčianskej 86, 851 01 Bratislava, v katastrálnom území Petržalka, okres Bratislava V, obec BA – m.č. Petržalka, zapísaný

na LV č. 1, ako stavba súpisné č. 2969, Bytový dom, nachádzajúci sa na pozemku parc. č. 5800 o výmere 391 m² – zastavané plochy a nádvoria, pozostávajúci z 71 bytov (ďalej len „bytový dom“).

2. Predmetom zmluvy sú najmä:
 - úprava vzájomných práv a povinností vlastníkov a správcu pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu
 - spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku
 - zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej aj ako FPÚaO) vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi
 - zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi
 - zásady určenia výšky platieb za správu
 - rozsah a obsah správy o činnosti správcu
3. Vlastník ako zadávateľ a správca ako vykonávateľ sa dohodli na výkone správy a prevádzke domu za podmienok ustanovených zákonom a touto zmluvou.

Článok III.

Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje vykonávať samostatne v mene vlastníkov bytov a NP v dome a na ich účet a v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a prevádzku domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom v dome.
2. Na splnenie svojho záväzku je správca povinný :
 - a/ starať sa o údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa potreby alebo na základe požiadaviek vlastníkov a v rozsahu zodpovedajúcom finančným prostriedkom zhromaždeným vo FPÚaO a vykonávať :
 - technické obhliadky domu
 - súpis potrebných opráv a údržby
 - cenovú, technickú a vecnú kontrolu prác na dome
 - kontrolu správnosti fakturácie, uplatňovanie nárokov z neplnenia alebo vadného plnenia z uzavretých zmlúv voči externým subjektom
 - vedenie technickej evidencie domu a zaznamenávanie všetkých zmien
 - b/ v súlade s osobitnými právnymi predpismi (napr. o vyhradených technických zariadeniach, predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon) zabezpečiť vykonávanie odborných technických prehliadok (revízií) elektrických a bleskozvodných zariadení, preventívne protipožiarne prehliadky a odborné technické prehliadky výťahov, vrátane vedenia revíznych kníh výťahov,
 - c/ zabezpečovať vykonávanie deratizácie a dezinfekcie domu v zmysle všeobecne záväzných nariadení príslušných mestských častí, prípadne podľa požiadaviek vlastníkov,
 - d/ v oblasti služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov zmluvne zabezpečiť poskytovanie týchto plnení :
 - dodávku tepla na vykurovanie a teplej úžitkovej vody
 - dodávku vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových vôd
 - osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu
 - dodávku el. energie na prevádzku výťahov
 - odvoz a likvidáciu domového odpadu
 - poistenie domu
 - čistenie k domu priľahlých chodníkov a kontajnerových stojísk v zmysle všeobecne záväzných nariadení príslušných mestských častí ako aj upratovanie spoločných priestorov v dome ,
 - havarijnú non-stop službu na odstraňovanie havarijných situácií v dome (voda, kanalizácia, elektriika, kúrenie)
 - pravidelné odborné technické prehliadky výťahov v dome a ich drobnú údržbu v rámci týchto prehliadok
 - e/ zmluvne zabezpečiť ďalšie služby hradené z FPÚaO domu, a to :

- overovanie meradiel spotreby teplej úžitkovej vody a studenej vody v bytoch, výmena pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (určených meradiel tepla pre byty a NP v prípade, ak budú nainštalované) po dobe ich použiteľnosti
- odčítanie meradiel spotreby teplej úžitkovej vody, studenej vody a pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (určených meradiel tepla v prípade, ak budú nainštalované) v bytoch

f/ v rámci výkonu správy zabezpečovať :

- výber platieb mesačného preddavku nákladov na plnenia (služby), stálych príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a poplatkov za výkon správy
- vedenie účtovníctva domu, a to najmä vedenie evidencie o príjmoch a výdavkoch podľa všeobecne záväzných právnych predpisov, vedenie evidencie zúčtovateľných zálohových platieb za plnenia (služby) a stálych platieb vlastníkov do FPÚaO a výkon správy, osobitnej analytickej evidencie príjmov a výdavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, vedenie evidencie pohľadávok a záväzkov podľa jednotlivých platiteľov
- vyúčtovanie nákladov za poskytovanie plnení (služieb) spojených s užívaním bytov a NP uvedených v odseku 2 písm. d/ tohto článku zmluvy

3. Správca je oprávnený pri plnení zmluvy v mene vlastníkov vykonávať tieto právne úkony:

- upomienky neplatičom služieb a do fondu údržby ,prevádzky a opráv,
- upomienky formou písomnou a formou SMS správy
- pokusy o zmier,
- dohody o uznaní dlhu a splátkach,
- návrhy na vydanie platobného rozkazu,
- exekučné návrhy,
- zápis záložného práva na list vlastníctva v katastri nehnuteľností,

V rámci právnych služieb sa príslušný kompetentný pracovník zúčastňuje konaní správnych, stavebných, reklamačných a súdnych podľa požiadaviek vlastníkov a na základe dožiadania orgánov a inštitúcií.

4. Správca je povinný pripraviť podklady pre podania na súd na základe rozhodnutia zástupcov vlastníkov a zabezpečiť vymáhanie nedoplatkov od vlastníkov, ktorí neuhradili svoj dlh ani do termínu uvedenom na upomienke.

5. Správca je povinný priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.

6. Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a NP v bytovom dome.

7. Správca umožní zástupcovi vlastníkov, ako aj Hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislave (ďalej aj ako „hlavné mesto“) kontrolu úhrad preddavkov od vlastníkov, kontrolu úhrad dodávateľských faktúr, kontrolu fondu prevádzky, údržby a opráv, kontrolu pohybov na účte domu a ostatných dokladov, ktoré sa týkajú správou domu cez internet.

Článok IV.

Odplata za správu

1. Za plnenie na základe tejto zmluvy prislúcha správcovi voči vlastníkom nárok na odplatu za výkon správy vo výške 6,00 €/mesiac/byt bez DPH; resp. 0,17 €/m²/mesiac za výkon správy nebytového priestoru bez DPH; v prípade prenajatia spoločných nebytových priestorov v dome bude odplata za výkon správy týchto prenajatých priestorov totožná s odplatou za výkon správy nebytových priestorov.

Za spracovanie všetkých údajov k vyúčtovaniu tepla a teplej vody má správca nárok na jednorázovú odmenu vo výške 6,00€ bez DPH/ročne za každý byt resp. nebytový priestor.

2. Správca môže bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a NP upraviť výšku poplatku za výkon správy, max. však raz ročne o ročnú mieru inflácie, vyhlásenú Štatistickým úradom SR. Takúto úpravu je správca

povinný oznámiť vlastníkom najneskôr 15 dní pred dňom platnosti takejto úpravy (napr. novým zmenovým listom mesačných platieb).

3. Odplata za výkon správy bude splatná v termíne podľa článku V. ods. 3 tejto zmluvy. Správcovskú odplatu za všetky spravované byty (NP) si správca prevedie na svoj bankový účet raz mesačne v termíne od tretieho kalendárneho dňa nasledujúceho mesiaca na základe interného dokladu .

Článok V. Peňažné plnenia

1. Správca je povinný vyhotoviť predpis mesačných zálohových platieb na poskytované plnenia spojené s užívaním bytov a tento preukázateľne doručiť vlastníkovi bytu najneskôr do 15 dní pred nadobudnutím jeho účinnosti. V prípade bytov (NP) ktoré sú vo vlastníctve hlavného mesta, sa správca zaväzuje zaslať hlavnému mestu predpis mesačných zálohových platieb v elektronickej podobe /excel/.

Výška mesačných platieb pre jednotlivých vlastníkov bytov (NP) pozostáva z :

- preddavkov na plnenia v zmysle čl. III, odseku 2 bod d/ tejto zmluvy
- povinného príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu
- odplaty za výkon správy v zmysle čl. IV, odsekov 1 a 2 tejto zmluvy

2. Správca berie na vedomie a súhlasí s tým, že v prípade bytov (NP), ktorých vlastníkom je hlavné mesto, mu budú mesačné platby uhrádzané za všetky takéto byty (NP) spolu a to v dvoch nasledovných zložkách:

- a) služby zúčtovateľné s finančným plnením určeným nájomcovi,
- b) výdavky hlavného mesta nezúčtovateľné s nájomcom.

Správcovi bude súčasne s úhradou zaslaný aj rozpis položiek uvedený v bode 2 písm. a) a b) v elektronickej podobe.

3. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia v zmysle čl. III, odseku 2 bod d/ tejto zmluvy po vyhodnotení cenovej úrovne prihliadajúc na náklady prevádzkovania domu v predchádzajúcom kalendárnom roku, prípadne ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo na základe dohody vlastníkov. O zmene predpisu mesačných preddavkov je správca povinný písomne informovať všetkých vlastníkov, ktorých sa zmena týka a to najneskôr do 15 dní pred nadobudnutím účinnosti tohto predpisu.

4. Platby podľa odseku 1 tohto článku zmluvy sú vlastníci povinní poukazovať správcovi najneskôr do 15 dňa bežného mesiaca, za ktorý sú vlastníci povinní vykonať úhradu. Vlastníci sú povinní uvádzať pri každej platbe svoj variabilný symbol, ktorý prideliť vlastníkovi správca. V prípade zmeny v osobe obývajúcej byt (NP) ktorého vlastníkom je hlavné mesto, sa správca zaväzuje vygenerovať a prideliť hlavnému mestu pre účely identifikácie novej osoby – nájomníka nový variabilný symbol. Identifikačný variabilný symbol je správca povinný prideliť ku dňu uvedenom v písomnom oznámení hlavného mesta; najneskôr k prvému dňu mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom k zmene došlo. Zmenu v osobe obývajúcej byt (NP) je hlavné mesto povinné písomne oznámiť správcovi.

5. Správca vykoná účtovnú uzávierku platieb vždy ku poslednému dňu kalendárneho mesiaca podľa stavu na bankovom účte domu.

6. Skutočné (fakturované) náklady za poskytnuté plnenia uvedené v čl. III ods. 2 bod d/ rozúčtuje správca na jednotlivé byty a NP takto:

a) podľa spoluvlastníckeho podielu

- poistenie, deratizácia, havarijná služba, zrážková voda

b) podľa počtu žijúcich osôb v byte

- prevádzka výťahu, odvoz odpadu, spoločné osvetlenie SČ a SZ, upratovanie spoločných priestorov, čistenie k domu príľahlých chodníkov a kontajnerových stojísk

c) podľa nameraných hodnôt

- dodávka studenej pitnej vody a odvádzanie odpadových vôd, dodávka teplej úžitkovej vody, nemerané odbery podľa počtu osôb podľa vyhlášky Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č. 630/2005 Z. z. ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného na prípravu

teplej úžitkovej vody a rozpočítavania množstva dodaného tepla v znení neskorších predpisov - dodávka tepla, v prípade nemeranej tepla podľa podlahovej plochy bytu

7. Rozúčtovanie skutočných nákladov za ukončený kalendárny rok je správca povinný predložiť písomne jednotlivým vlastníkom najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka. Súčasťou vyúčtovania je aj správa o hospodárení a správa o činnosti správcu. Správca sa zaväzuje poskytnúť zástupcovi vlastníkov zoznam vzniknutých preplatiek a nedoplatkov na jednotlivý byt, ako aj predpis výšky mesačných preddavkov. V prípade bytov (NP) vo vlastníctve hlavného mesta sa v elektronickej podobe /excel/ zaväzuje poskytnúť správca hlavnému mestu .

8. Vyúčtovaním vyčíslený preplatok je správca povinný vyplatiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania vlastníkovi vopred dohodnutým spôsobom. Pod vopred dohodnutým spôsobom rozumieme úhradu preplatu na bankový účet vlastníka, vopred oznámený a v prípade zmeny aktualizovaný vlastníkom správcovi. V prípade ak vlastník nemá zriadený bankový účet, započíta správca preplatok voči ďalším mesačným platiabám vlastníka a vlastník si môže sám odrátať preplatok z ďalších mesačných platieb za byt.

9. Nedoplatok vyčíslený vo vyúčtovaní je vlastník bytu (NP) povinný zaplatiť do 30 dní od obdržania vyúčtovania na bankový účet bytového domu, vedený správcom. K ročnému vyúčtovaniu majú vlastníci právo podať námietku písomne do 15 dní od doručenia. Po tomto termíne nadobúda vyúčtovanie platnosť.

10. Ak je správca v omeškaní so splnením povinností podľa ods. 7 tohto článku, čl. VII ods. 6 zmluvy a podľa § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z., nemá podľa § 8a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. až do splnenia svojich povinností nárok na platby za správu; nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka ročný plán opráv podľa § 8b ods. 2 písm. h) zákona č. 182/1993 Z.z. na nasledujúci kalendárny rok.

11. Správca je oprávnený v prípade neplatenia mesačných preddavkov alebo ročného vyúčtovania vlastníkmi, ktorí sú v omeškaní viac ako 60 dní, vyzvať dlžného vlastníka k úhrade nedoplatku. Pri neplnení si finančných záväzkov vlastníkmi voči domu je správca oprávnený účtovať úrok z omeškania vo výške 8 násobku percentuálneho bodu základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky k prvému dňu meškania platby. Úroky z omeškania sú príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv. Zmluvná pokuta je v plnej výške príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu. Z tohto fondu sa budú uhrádzať i všetky úroky z omeškania, spôsobené omeškaním peňažných plnení vo vzťahu k jednotlivým dodávateľom, s výnimkou omeškania spôsobeného zavinením správcu.

ČLÁNOK VI.

Spôsob správy spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva a pozemku

1. Prevádzku domu a bytov, opravy a údržbu spoločných častí a spoločných zariadení domu zabezpečuje správca najhospodárnejším spôsobom a s odbornou starostlivosťou. Pri obstarávaní služieb a tovarov je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov o výbere dodávateľa. Podľa požiadaviek vlastníkov bytov a nebytových priestorov zabezpečí správca uzatvorenie zmluvy o havarijnej službe, prípadne o zabezpečení opravy, údržby a prevádzky domu dodávateľským spôsobom.

2. Vlastník bytu alebo NP v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzach vlastníkov, ktoré zvoláva správca z vlastného podnetu podľa potreby, prípadne z podnetu najmenej 25 % vlastníkov, najmenej jedenkrát ročne. Schôdzu vlastníkov je oprávnený zvoliť aj zvolený zástupca vlastníkov, v takom prípade je povinný doručiť oznámenie o schôdzi vlastníkov vrátane navrhovaného programu schôdze aj správcovi. Ak správca alebo zástupca vlastníkov nezvolali na podnet štvrtiny vlastníkov schôdzu vlastníkov do 15 dní od doručenia žiadosti, majú právo zvoliť schôdzu vlastníci sami. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi minimálne 5 pracovných dní pred dňom konania schôdze. Pri neúčasti vlastníka na schôdzi môže neprítomný vlastník v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo NP v bytovom dome. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade alebo zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo NP v bytovom dome.

Kandidáti na volené funkcie v spoločenstve a na funkciu zástupcu vlastníkov nemôžu byť splnomocnení iným vlastníkom bytu alebo NP v bytovom dome, ak ide o hlasovanie o ich voľbe. Vlastník bytu alebo NP v bytovom dome nemôže splnomocniť na zastupovanie správcu.

3. Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a NP v bytovom dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v bytovom dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov sa postupuje v súlade s § 14 zákona č. 182/1993 Z.z.. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; to neplatí, ak ide o hlasovanie podľa ustanovení, uvedených v poslednej vete § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. . Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.

4. O priebehu schôdze vlastníkov, resp. hlasovaní spíše ten, kto schôdzu zvolal alebo iná osoba poverená vlastníckmi zápisnicu. Zápisnicu po jej rozmnožení odovzdá táto osoba jednu kópiu správcovi (ak ňou nie je správca) a každého vlastníka oboznámi s jej obsahom spôsobom v dome obvyklým (napr. zverejnením v skrinke oznamov) v lehote najneskôr 5 pracovných dní po konaní schôdze, pričom originál zápisnice a prezenčnej listiny odovzdá na archiváciu správcovi alebo zástupcovi vlastníkov.

5. Prehlasovaný vlastník bytu (NP) má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych 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. Prehlasovaný vlastník bytu alebo NP v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a NP podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášaniaschopná väčšina podľa § 14 ods. 3 a 4 zákona č. 182/1993 Z.z. nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokolvek vlastníka bytu a NP v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a NP v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ak ich za vlastníkov bytov a NP v dome podpísala nimi splnomocnená osoba.

6. Individuálne užívať spoločné priestory domu pri dodržaní ustanovení Stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v aktuálnom znení môže vlastník alebo iná osoba len so súhlasom väčšiny vlastníkov a za odplatu. Odplata je príjmom do fondu prevádzky, údržby a opráv a o jej výške rozhodujú vlastníci .

ČLÁNOK VII.

Sôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. Fond prevádzky, údržby a opráv slúži na úhradu výdavkov spojených s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavkami na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z FPÚaO sa financujú aj opravy balkónov a lodžíí.

2. Prostriedky FPÚaO sa vedú na samostatnom bankovom účte domu spoločne s prostriedkami učenými na plnenia (služby) v peňažnom ústave podľa rozhodnutia vlastníkov. Tvorbu a použitie FPÚaO účtuje správca v samostatnom analytickom členení. Správca vystupuje pri zriadení účtu v mene vlastníkov, finančné prostriedky na účte domu sú vo vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu, 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, nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

3. Na údržbu, opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva a zariadenia prispievajú vlastníci mesačnými preddavkami podľa veľkosti ich spoluvlastníckeho podielu vo výške 0,33€/m² . Výšky odvodu do FÚaO môžu zmeniť vlastníci hlasovaním na schôdzi podľa príslušných ustanovení zákona. Prostriedky FÚaO môže správca použiť len na financovanie havárií a revízií a kontrol vyhradených technických zariadení alebo menších opráv nepresahujúcich 500,-€.

4. Na základe neodsúhlasenia alebo nedostatku finančných prostriedkov na účte, ak ani na základe výzvy správcu nebol poskytnutý do FPÚaO mimoriadny príspevok na nevyhnutné odstránenie havárie a závady

brániacej bezpečnej prevádzke domu, správca nezodpovedá za škody, prípadne sankcie, ktoré v súvislosti s uvedeným môžu vzniknúť.

5. Prostriedky FPÚaO nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka. O stave účtu správca informuje zástupcu vlastníkov kedykoľvek podľa jeho požiadavky. Zástupca vlastníkov je povinný informovať o stave účtu ktoréhokoľvek vlastníka, ktorý o to požiada.

6. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom písomnú správu o finančnom hospodárení FPÚaO za predchádzajúci rok a informovať vlastníkov o stave spoločných častí a zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je správca povinný najneskôr do 30. novembra bežného roka predložiť vlastníkom ročný plán opráv podľa §8b ods. 2 písm. h) zákona č. 182/1993 Z.z. na nasledujúci kalendárny rok.

7. Prostriedky FPÚaO 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.

8. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú :

- mesačné preddavky vlastníkov
- príjem z prenájmu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a spoločných NP,
- výnosy z účtu domu vedeného v banke
- príjmy z výťažku exekúcie bytu (NP) alebo z dobrovoľnej dražby bytu (NP), vo výške pohľadávok voči vlastníkom zo zákonného záložného práva
- zmluvné pokuty a úroky z omeškania
- príjmy z predaja spoločných NP, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci nedohodli inak

ČLÁNOK VIII.

Všeobecné práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov

1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov sú upravené v zák. č.182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a noviel a touto zmluvou.

2. Stavebné úpravy v byte (NP) je povinný každý vlastník nahlásiť správcovi domu v lehote 14 dní pred začatím prác písomne. Správca je povinný preveriť stavebný zámer vlastníka z hľadiska zasahovania do práv ostatných vlastníkov domu, ako i potrebnosť vybavenia príslušných povolení podľa stavebného zákona. Vlastník môže vykonávať stavebné úpravy v byte (NP) len v súlade so stavebným zákonom.

3. Vlastníci sú povinní na svoje náklady bytu a nebytové priestory v dome udržiavať v bezpečnom stave, najmä včas zabezpečiť údržbu a opravy. Sú povinní konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách pri prenajatí bytu (NP) v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom (NP) v dome, nerušili a neohrozovali ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.

4. Vlastníci sú povinní na vlastné náklady odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch (NP) v dome alebo na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobili sami alebo osoby, ktoré ich byt (NP) užívajú.

5. Vlastníci sú povinní umožniť na požiadanie na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere vstup do bytu (NP) zástupcovi vlastníkov bytov, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu, za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nevyhnutnú s ohľadom na stav domu, alebo práva ostatných vlastníkov nezabezpečia sami alebo ak ide o opravu spoločných častí alebo zariadení domu prístupných z ich bytu (NP) alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte (NP) a odpočet nameraných hodnôt. Ak vlastník neumožní na požiadanie vstup do bytu (NP), zodpovedá za škody vzniknuté týmto konaním.

6. Vlastníci sú povinní oznámiť správcovi písomne najneskôr do 10 dní každú zmenu ktorá má vplyv na výšku ročného vyúčtovania, najmä :

- počtu osôb užívajúcich byt alebo NP (ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov. Ak vlastník byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi alebo spoločenstvu svoju adresu a každú jej zmenu.),
- prevod vlastníckych práv k bytu alebo NP,
- zmenu plošnej výmery bytu, alebo NP,

- užívanie spoločných častí alebo zariadení domu, ktoré môže využívať len časť vlastníkov,
- užívanie spoločných častí alebo zariadení domu, po predchádzajúcom súhlase vlastníkov.

Ak z dôvodu úmrtia dôjde k zmene v počte osôb obývajúcich byt (NP), ktorý je vo vlastníctve hlavného mesta z dôvodu úmrtia, túto skutočnosť oznámi hlavné mesto správcovi bezodkladne, hneď po tom ako sa o udalosti dozvie.

7. Vlastník bytu alebo NP má právo nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu.
8. Vlastník bytu alebo NP v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.
9. Vlastníci bytov a NP v dome sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.
10. Vlastník bytu alebo NP v dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastník bytu alebo NP v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.

ČLÁNOK IX. Zodpovednosť za škodu

1. Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore so zákonom č. 182/1993 Z.z., najmä v rozpore s § 8b, ods. 2, písm. a) a ods. 3 a v rozpore s touto zmluvou, znáša v plnom rozsahu správca.
2. Spôsobené škody vlastníckmi v dome bude znášať ten vlastník, ktorý škodu spôsobil, ak nie je možné ho identifikovať, škodu budú znášať všetci vlastníci podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu.

Článok X. Osobitné ustanovenia

1. Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle tejto zmluvy.
2. Vlastníci splnomocňujú správcu k vymáhaniu pohľadávok od neplatičov formou podania žaloby na súd.
3. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov dáva vlastník správcovi súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve v informačnom systéme správcu, za účelom zabezpečenia výkonu správy v rozsahu stanovenom touto zmluvou. Správca je oprávnený použiť uvedené osobné údaje aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území SR, prípadne súdy, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy alebo orgány miestnej samosprávy, v opačnom prípade sú vlastníci bytov oprávnení svoj súhlas odvolať. Vlastníci dávajú svoj súhlas na dobu neurčitú. Zmenu osobných údajov sú vlastníci povinní bezodkladne oznámiť správcovi.
4. Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. Správca je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 eur. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

Článok XI. Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu písomne vypovedať v 3 mesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane.
3. Vlastníci bytov (NP) v bytovom dome môžu vypovedať zmluvu len na základe rozhodnutia podľa § 14 zákona č. 182/1993 Z.z.
4. Ak končí správca svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti a odovzdať im všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu, pri ukončení účinnosti zmluvy odovzdať im vyúčtovania použitia FPÚaO a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.
5. 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 NP v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov na nového správcu alebo spoločenstvo.
6. V prípade zmeny vlastníckych práv k niektorému z bytov, resp. nebytových priestorov stratí zmluva počínajúc prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po vklade zmeny vlastníctva do katastra nehnuteľností účinnosť k predošlým vlastníkom bytov resp. NP, záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Vyhlásenie nadobúdateľa o pristúpení k tejto zmluve o výkone správy musí byť obsiahnuté v zmluve o prevode vlastníctva bytu (NP).
7. Zmluvu je možné dopĺňať a meniť len písomnými dodatkami. Dodatky k tejto zmluve musia byť schválené a podpísané nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov.
8. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. a Občianskeho zákonníka.
9. Zmluva je platná dňom podpísania nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov (NP) bytového domu a správcom a účinná prvý deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom nadobudlo právoplatnosť rozhodnutie o povolení vkladu prvého prevodu vlastníckeho práva k bytu bytového domu do katastra nehnuteľností v súlade s § 47a ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
10. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, jeden pre správcu a 3 pre Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu.
11. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
12. Zmluvné strany prehlasujú, že súhlasia s obsahom tejto zmluvy, že zmluva bola uzatvorená na základe pravdivých údajov, ich pravej a slobodnej vôle, nebola dohodnutá v tiesni, ani za inak nevýhodných podmienok. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave, dňa

Za vlastníka:

Za správcu:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc., primátor

H-Probyt, spol. s r.o.
JUDr. Lucia Krmíčková, Ing. Libuša Šoltészová,
konateľky

