



Contesta s.r.o.
Vyšehradská 4
851 06

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

001/01/2016

Výtlačok číslo :

1

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

Správca : Contesta s.r.o.
Sídlo : Vyšehradská 4
Mesto : Bratislava
PSČ : 851 06
IČO : 46 106 511
DIČ : :
Číslo účtu :
Bankové spojenie :
V mene ktorého koná : Jozef Štóra, konateľ spoločnosti
(ďalej len „správca“)

a

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome :

Ulica : Odborárske námestie
Mesto : Bratislava
Orientačné čísla : 4-6
Súpisné čísla : 102506
Parcelné čísla : 10319/1
(ďalej len „dom“)

Byty Odborárske námestie 4

11	74
12	81
13	82
14	83
21	
22	11
23	12
24	13
31	
32	21
33	22
34	23
41	31
42	
43	32
44	33
51	41
52	42
53	43
54	51
61	52
62	53
63	61
64	62
71	63
72	
73	71



Byty Odborárske námestie 6

72
73

81
82
83

Nebytové pr. Odborárske námestie 4-6

12
12
12
12

(ďalej len „vlastníci“)

ČLÁNOK I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- Vlastníci deklarujú priloženou kópiou LV, že sú vlastníkami:
 - bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v dome v Bratislave na ulici Odborárske námestie, orientačné číslo 4-6
 - spoluvlastníckych podielov na pozemku parcelné číslo 10319/1
 - spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu
- Správca je zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1, v odd. Sro, vo vložke číslo 72013/B, predmetom činnosti ktorého sú o. i. "správa a údržba bytového fondu".

ČLÁNOK II. PREDMET ZMLUVY

- Predmetom zmluvy je úprava vzájomných vzťahov vlastníkov a správcu vo veciach týkajúcich sa správy domu uvedeného v článku I. bode 1. tejto zmluvy, najmä, nie však výlučne, zabezpečovanie plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a ďalších služieb dohodnutých v tejto zmluve na základe zákona o bytoch a dojednaní zmluvných strán.

ČLÁNOK III. ZÁKLADNÉ PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

- Správca je povinný prevziať dom od predchádzajúceho správcu fyzickým prevzatím, o ktorom spíše protokol podpísaný predchádzajúcim a novým správcom. Tento protokol následne správca doplní o všetky skutočnosti svedčiace o rozsahu prebratých dokumentov a obsahujúce príkazy určujúce rozsah budúcich dodávok tovarov a služieb a na znak jeho správnosti a ukončenia preberania ho dá k podpisu zástupcom vlastníkov.
- Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Správca je povinný k tomuto účelu prednostne využiť možnosti správcovského systému DOMUS bez dodatočnej úpravy predloženej správy správcom.
- Správca je povinný predložiť vlastníkom do 30.11. bežného roku plán opráv na nasledujúci rok.
- Ak správca skončí svoju činnosť, je povinný do 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti a odovzdať vlastníkom písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je správca povinný previesť aj finančné prostriedky vedené na účtoch domu na nové účty, ak boli správcovi písomne oznámené ich čísla, alebo ak sú vlastníci bytov aj vlastními bankového účtu vzdať sa práv disponenta k týmto účtom.



5. Správca sa zaväzuje najmä:
- vykonávať správu spoločných častí, spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a pozemku podľa potreby, alebo na základe požiadaviek zákonnej väčšiny vlastníkov,
 - vykonávať správu v mene vlastníkov a na ich účet tak, aby bol vlastníkom zabezpečený nerušený výkon vlastníckých a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom v dome v súlade s platnými predpismi,
 - poskytovať vlastníkom na požiadanie všetky informácie a podklady týkajúce sa výkonu správy domu,
 - postupovať pri výkone správy domu podľa pokynov vlastníkov a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v SR,
 - zabezpečovať činnosti podľa predmetu zmluvy s maximálnou odbornou starostlivosťou a chrániť známe záujmy vlastníkov,
 - uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy s tretími zmluvnými stranami na zabezpečenie prevádzky, opráv a údržby domu, a to výlučne podľa pravidiel stanovených zákonom a ustanoveniami tejto zmluvy,
 - viest' fond prevádzky a fond opráv a údržby domu na samostatných účtoch (ďalej len „účet domu“) spôsobom zodpovedajúcim zákonu a dojednaniu s vlastníkami podľa tejto zmluvy,
 - používať prostriedky z účtov domu len na účely, na ktoré sú tieto určené,
 - používať prostriedky z účtov domu v súlade s článkom VIII. tejto zmluvy
 - zriadiť vlastníkom, ktorí o to požiadajú, pasívne prístupy k účtom domu tak, aby mali dostupné informácie o pohyboch na účte domu, zriadiť bez meškania pasívne prístupy zástupcom vlastníkov
 - zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy domu pred tretími (nepovolanými) osobami,
 - vykonávať práva k majetku vlastníkov len v ich záujme,
6. Správca má právo odmietnuť rozhodnutie vlastníkov, ktoré je v rozpore s právnymi predpismi platnými v SR. Za toto odmietnutie nesmie byť zo strany vlastníkov nijako postihnutý. Ak vlastníci naďalej trvajú na jeho uplatnení, správca za následky takéhoto uplatnenia nenesie žiadnu zodpovednosť.
7. Správca má právo zúčastňovať sa na všetkých schôdzkach vlastníkov a vlastníci sa zaväzujú ho o takomto stretnutí včas informovať.
8. Správca má právo na odmenu za výkon správy domu v zmysle čl. XI. tejto zmluvy.
9. Správca má právo označiť na vlastné náklady ním vykonávanú správu na viditeľnom mieste domu a to umiestnením plastovej tabuľky vo veľkosti 21 x 30 cm na fasáde domu pre každý jeden vchod, alebo iným vhodným spôsobom po vzájomnej dohode so zástupcami vlastníkov.
10. V prípade, že si správca neplní riadne svoje povinnosti, je povinný znížiť svoju odmenu za správu v mesiaci, v ktorom si neplnil alebo nedostatočne plnil povinnosti, a to na písomnú výzvu vlastníkov, nasledovne :
- za neodpovedanie v 30 dňovej lehote na riadne doručenú požiadavku vlastníkov vo výške 10 %
 - za neospravedlnené nevykonanie pravidelnej obhliadky domu 5 %
11. Správca je povinný zúčastňovať sa na odovzdávaní jednotlivých priestorov vlastníkom pri ich predaji investorom a evidovať všetky rozhodné zmeny k riadnej prevádzke domu. Správca je povinný tiež poskytnúť novým vlastníkom všetky potrebné údaje a doklady pre riadne užívanie priestoru.

ČLÁNOK IV.

ZÁKLADNÉ PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV DOMU

- Vlastníci sa zaväzujú realizovať výkon svojich práv a povinností v súlade so zákonom a ustanoveniami tejto zmluvy.
- Vlastníci sa predovšetkým zaväzujú odovzdať správcovi všetky potrebné doklady a informácie, ktoré sú potrebné k vybaveniu záležitostí dohodnutých v tejto zmluve a v tomto smere sa vlastníci zaväzujú so správcom



- útko spolupracovať. Vlastníci sú povinní do 7 dní od uskutočnenia zmeny túto písomne oznámiť správcovi, pokiaľ tak neučinia, má sa do jej oznámenia za to, že zmena nenastala. Ide najmä o tieto skutočnosti:
- podpísanie zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu alebo nebytového priestoru,
 - rozhodnutie o zmene vykurovania bytu, nebytového priestoru, ak pôvodné vykurovanie bolo ústredné alebo centrálné,
 - zmenu spôsobu využívania priestoru s dátumom zmeny,
 - zmenu počtu osôb užívajúcich byt, nebytový priestor s uvedením dátumu zmeny,
 - zmenu plošnej výmery bytu alebo nebytového priestoru s dátumom platnosti novej výmery.
- Vlastníci sa zaväzujú, že v prípade prevodu vlastníctva bytu na iného v zmluve o prevode zabezpečia, že s prevodom bytu na nadobúdateľa prechádzajú aj práva a povinnosti z tejto zmluvy, o čom budú informovať správcu. Ak sa prihlási nový vlastník po viac ako 7 dní od zmeny (podpisu zmluvy o prevode), zmena sa vykoná od prvého dňa nasledujúceho mesiaca. Inak sa zmena vykoná od prvého dňa mesiaca, v ktorom nastala. Ak sa strany písomne dohodli inak a túto dohodu správcovi písomne oznámili, bude zmena vykonaná podľa ich dohody, najneskôr však k prvému dňu nasledujúceho mesiaca po povolení vkladu do katastra, ak správca o tejto skutočnosti bol informovaný bývalým alebo novým vlastníkom.
 - Ak sa nový vlastník neprihlási u správcu a nepodpíše prístupenie k zmluve o výkone správy, má sa za to, že bývalý vlastník nezabezpečil prístupenie nového vlastníka. Všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy budú naďalej uplatňované voči pôvodnému vlastníkovi. Správca berie na vedomie, že za splnenie si povinností zabezpečenia prístupu nového vlastníka sa považuje splnenie si nahlasovacej povinnosti odstupujúcim vlastníkom.
 - Pri prevode bytu (nebytového priestoru) nový vlastník zodpovedá za odpočty meračov, ich správnosť a písomné nahlásenie ich stavov správcovi ku dňu prevodu. Predávajúci vlastník bytu resp. nebytového priestoru, je povinný uhradiť navyše jednu platbu vo výške mesačného zálohového predpisu pred tým, ako mu správca vystaví potvrdenie pre kataster o tom, že má všetky záväzky vyrovnané. Všetky platby, vrátane tejto, budú predávajúcemu vlastníkovi zahrnuté do vyúčtovania nákladov za príslušný rok.
 - Na zabezpečenie úhrad za plnenia a prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva, prípadne pozemku sú povinní vlastníci poukazovať zálohové platby v súlade s čl. VII. tejto zmluvy.
 - Vlastníci sa zaväzujú platiť správcovi odmenu konkrétne uvedenú v čl. XI. tejto zmluvy za zabezpečenie činností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
 - Vlastníci sú povinní v prípade, že na účte domu nie je dostatočné množstvo finančných prostriedkov na úhradu tovarov alebo služieb, znášať sankcie uvalené predmetným dodávateľom tovaru alebo služby, pričom správca zabezpečí zúčtovanie sankcií voči neplatičom v dome. Primerane sa toto pravidlo použije aj na tých vlastníkov, ktorí porušením svojich zmluvných alebo zákonných povinností spôsobia výdavky z účtu domu, ktoré by inak nemuseli byť vynaložené, nebyť protiprávneho konania týchto vlastníkov.
 - Vlastníci sú povinní do 31.12. kalendárneho roka strpieť odpočty meračov, alebo na základe písomnej výzvy správcu písomne oznámiť počet osobo-mesiakov a umožniť odpočet stavu na meračoch studenej vody resp. TUV za predchádzajúci rok. Pokiaľ tak neučinia, správca vychádza z posledného známeho stavu resp. pri meraných dodávkach z kvalifikovaného odhadu v zmysle vyhlášky URSO 630/2005.
 - Vlastník je povinný na svoje náklady jeho byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spolu užívacích práv.



11. Vlastník je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.
12. Vlastníci sú povinní umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opráv, ak opravu nezabezpečí vlastník sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo zariadení prístupných z jeho bytu, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním. O potrebe vstupu je správca povinný vlastníka informovať minimálne 72 hodín vopred, ibaže sa jedná o opravu alebo odstránenie havarijného stavu alebo vec neznesie odklad.
13. Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo menil vzhľad domu bez súhlasu vlastníkov realizovaného podľa § 14 zákona o bytoch.
14. Vlastník bytu je povinný úpravy v byte, ktoré môžu mať vplyv na statiku domu vopred prerokovať so správcom domu a postupovať v zmysle predpisov platných v SR. Vlastník berie na vedomie, že v takom prípade je správca povinný upozorniť na možnosť neoprávneného zásahu príslušný stavebný úrad.
15. Vlastníci majú právo oboznamovať sa počas výkonu správy s agendou týkajúcou sa správou domu.
16. Vlastníci majú právo kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na prevádzku, údržbu a opravy domu. Toto právo realizujú vlastníci prostredníctvom zástupcov vlastníkov alebo na schôdzi vlastníkov. O právach domu rozhodujú v plnej miere vlastníci domu. Správca vykoná ich vôľu na základe písomného dokladu t.j. zápisnice zo schôdze vlastníkov spolu s prezenčnou listinou z predmetnej schôdze. Z predmetnej prezenčnej listiny musí byť nepochybne zrejmé, za akým účelom bola vyhotovená.
17. Vlastníci majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv. Pri hlasovaní sa rozhoduje v súlade s § 14 zákona o bytoch.
18. Vlastníci majú pri hlasovaní jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor.
19. Vlastníci sa zaväzujú dať k dispozícii správcovi ich osobné údaje v rozsahu potrebnom na riadny výkon správy, a to meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. Správca sa zaväzuje vlastníkom disponovať týmito osobnými údajmi tak, aby neboli zneužitými tretími osobami.
20. Vlastníci majú právo na zriadenie pasívneho prístupu k účtom domu v banke, majú právo na požiadanie získať prístupové meno a heslo do portálu www.poschodoch.sk a taktiež právo poskytnúť správcovi svoje mobilné číslo za účelom SMS notifikácie podľa osobitne dojednaných pravidiel.

ČLÁNOK V. ZODPOVEDNOSŤ ZA ŠKODU

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



2. Správca, ako aj tretie osoby vykonávajúce povinnosti správcu, zodpovedajú za škodu spôsobenú nesprávnym, neodborným, alebo neúplným plnením úloh vyplývajúcich z tejto zmluvy s výnimkou podľa odseku 1. tohto článku.

ČLÁNOK VI. ROZSAH SPRÁVY

1. Za účelom splnenia povinnosti uvedenej v čl. III. tejto zmluvy sa zmluvné strany v zmysle príslušných ustanovení zákona dohodli na nasledovnom rozsahu zabezpečovania predovšetkým konkrétnych činností uvedených v nasledujúcich odsekoch 2,3,4 a 5.
2. V oblasti ekonomiky a hospodárenia :
- a) zriadiť dva samostatné účty domu, na ktoré budú plynúť mesačné zálohové platby,
 - b) viesť evidenciu príjmov a výdavkov domu vrátane spracovania vyúčtovania služieb spojených s prevádzkou objektu,
 - c) pripravovať pre vlastníkov mesačné prehľady o ekonomických ukazovateľoch a bilanciách domu, prednostne v elektronickej forme cez portál www.poschodoch.sk,
 - d) vykonávať všetky úhrady súvisiacich s prevádzkou domu a verejných poplatkov tretím stranám,
 - e) určovať výšku záloh za služby spojené s užívaním domu,
 - f) inkasovať príspevky na účty domu,
 - g) určovať doby splatnosti úhrad a ich vymáhanie,
 - h) vyúčtovať príjmy a výdavky domu.
3. V technickej oblasti :
- a) vykonávať pravidelné obhliadky domu minimálne 2x do mesiaca,
 - b) zabezpečovať technickú evidenciu o dome a zaznamenávať všetky zmeny,
 - c) spracovávať zoznam potrebných opráv a údržby,
 - d) zabezpečovať bežnú údržbu a opravy menšieho rozsahu a dozoru nad nimi,
 - e) zabezpečovať opravy a vykonanie opatrení v nevyhnutnom rozsahu,
 - f) spracovávať harmonogram revízií a odborných prehľadok vyhradených technických zariadení, zabezpečovať jeho realizáciu,
 - g) zabezpečovať výkon opatrení uložených revíziami alebo kontrolami,
 - h) zabezpečovať odborná účasť na kontrolách štátneho odborného dozoru,
 - i) zabezpečovať riadny chod vlastnej domovej kotolne.
4. V oblasti prevádzky nehnuteľností :
- a) zabezpečovať všetky služby spojené s užívaním a prevádzkou domu spočívajúce najmä v dodávke vody, el. energie, uzatvorenia zmlúv na tieto služby, výkon činností vyplývajúcich z plnenia týchto zmlúv pre správcu,
 - b) zabezpečovať dezinfekciu, dezinfekciu, deratizáciu,
 - c) zabezpečovať dokumenty a činnosti BOZP a PO,
 - d) zabezpečovať upratovanie domu vrátane zimnej služby,
 - e) zabezpečovať 24 hod. výkon havarijnej služby pri poruche rozvodov elektrickej energie, plynu, kúrenia, vody, a kanalizácie na základe zmluvy o dielo.
5. V právnej oblasti:
- a) sledovať a zabezpečovať dodržiavanie uzatvorených dodávateľských zmlúv a nájomných zmlúv na spoločné priestory domu,
 - b) pripravovať podklady pre úpravu existujúcich, alebo pre vypracovanie nových nájomných zmlúv,
 - c) uzatvárať nájomné zmluvy na prenájom spoločných priestorov v dome, avšak len na základe pokynov a predchádzajúceho súhlasu vlastníkov,
 - d) pripravovať podklady pre podanie návrhov na súd vo veciach týkajúcich sa správy domu,
 - e) zastupovať vlastníkov pred orgánmi štátnej správy, alebo obce vo veciach týkajúcich sa správy domu.



ČLÁNOK VII. ZÁLOHOVÝ PREDPIS A VYÚČTOVANIE

1. Správca je povinný spracovať predpokladané náklady za služby spojené s prevádzkou domu a primerane stanoviť vlastníkom zálohové platby z 1/12 nákladov predchádzajúceho kalendárneho roka. Správca je oprávnený meniť výšku zálohových platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, alebo v prípade, ak skutočne vynakladané celkové náklady sa zvýšia oproti dohodnutým o + 5%, alebo ak sa na tom dohodnú vlastníci. Správca je povinný včas a v plnej miere informovať zástupcov vlastníkov o zmenách v cenovej politike konkrétneho dodávateľa služby.
2. Správca je povinný viesť evidenciu príjmov a výdavkov domu vrátane spracovania vyúčtovania služieb spojených s prevádzkou objektu, pričom vyúčtovanie jednotlivých služieb je správca povinný vykonať, ak sa nedohodne inak, nasledovne:

BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY		Spôsob rozpočtu
	Tovar alebo služba	
4	Studená voda	MER
5	Odvoz a likvidácia odpadu vrátane čerpania žumpy	OSO
6	Servis a údržba výtahov	OSO
7	Upratovanie a zimná údržba	OSO
8	Osvetlenie spoločných priestorov	OSO
9	Zrážková voda	PLO
10	Deratizácia	PRI
11	Havarijná služba	PRI
12	Poistenie	PLO
13	Bankové poplatky a úroky	PRI
14	Rozúčtovanie tepla	PRI
15	Odmena za správu	PRI
16	Fond opráv	PLO
17	Fond opráv balkónov, lodžii a terás (25% plochy)	PLO
18	Mzda kuriča, prevádzka kotolne	PRI

MER merače
PLO plocha priestoru
PRI priestor
OSO osoby

Pri spojení viacerých foriem sú vyznačené ako kombinácia spojená znamienkom +.

3. Spôsob rozúčtovania nákladov môže byť zmenený iba na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov a musí byť v súlade s platnými predpismi.
4. Pri zmene počtu osôb počas roka sa vyšší z nahlásených počtov osôb pre účely zálohového predpisu, nie vyúčtovania, berie na celé účtovacie obdobie až do právoplatného overenia zmeny. Zmena počtu osôb za účelom zníženia predpisu je prípustná len ku 1.1. nasledujúceho roka. Za právoplatné overenie zmeny sa považuje písomné vyhlásenie vlastníka, pri námietkach k nahláseným údajom zo strany správcu alebo iného vlastníka písomný súhlas zástupcu vlastníkov. Vyúčtovanie osobomesiacov bude vykonané na základe skutočného počtu osôb za jednotlivé mesiace, minimálne však za jednu osobu.



5. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva, prípadne pozemku sú povinní vlastníci poukazovať na účet domu príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv na m² celkovej plochy bytu alebo garáže mesačne ako aj za 25% z podlahovej plochy balkóna prislúchajúceho k priestoru a to k 15. v danom mesiaci s ohľadom na mieru využívania nasledovne :
 - a) fond prevádzky, opráv a údržby bytov vo 1,00 € mesačne za m² podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru a za 25% plochy balkónu, lodžie alebo terasy prislúchajúcej k bytu alebo nebytovému priestoru,
6. Na zabezpečenie plnení sú vlastníci povinní platiť na účet domu príspevok do fondu plnení mesačne zálohové platby tak, ako sú stanovené správcom, a to k 15. v danom mesiaci.
7. Vlastníci sa zaväzujú platiť správcovi odmenu konkrétne uvedenú v čl. XI. tejto zmluvy za zabezpečenie činností vyplývajúcich z tejto zmluvy. V prípade prenájmu spoločných častí a zariadení tiež za správu týchto priestorov, ak v nájomnej prípadne inej zmluve nie je dohodnuté inak. Táto odmena je súčasť platby podľa odseku 6 tohto článku.

ČLÁNOK VIII.

PRÁVIDLÁ DISPONOVANIA S FINANČNÝMI PROSTRIEDKAMI

1. Správca má povinnosť poukázať preplatky z vyúčtovania služieb vlastníkom do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, pokiaľ nebudú k vyúčtovaniu zo strany vlastníkov doručené reklamácie a na účte domu bude dostatok finančných prostriedkov. V prípade doručenia reklamácií platí 30 dňová lehota od termínu vyriešenia reklamácie. Vlastníci sú povinní v uvedených lehotách poukázať na osobitý účet bytového domu prípadný nedoplatok. Reklamácia ročného vyúčtovania nemá odkladný účinok na povinnosť uhradenia nedoplatku.
2. Preplatok, ak nie je vrátený vlastníkovi, správca prednostne započítava s neuhradenými platbami vlastníka.
3. Platby z fondu opráv môžu byť realizované len po predchádzajúcom súhlase vlastníkov udelenom hlasovaním na schôdzi vlastníkov alebo udelenom zástupcami, ak sú na udelenie oprávnení v súlade s čl. XIII tejto zmluvy.
4. O udelení súhlasu musí existovať písomný záznam vo forme zápisnice zo schôdze alebo iný písomný dokument o udelení súhlasu zástupcom vlastníkov. Zmluvné strany sa dohodli, že pre tento účel je vhodný a postačujúci podpis zástupcu na faktúre, písomný súhlas, alebo aj vytlačený e-mail odoslaný k tomuto účelu zástupcom správcovi. Správca je povinný faktúru na schválenie predložiť zástupcom do 5 dní od jej obdržania, zástupcovia sú povinní ju schváliť, alebo jej úhradu zamietnuť spolu s uvedením dôvodu, do 5 dní od jej obdržania. Správca nie je oprávnený neschválenú faktúru uhradiť. Ak zástupcovia faktúru neschvália, správca nenesie zodpovednosť za prípadnú penalizáciu alebo zmluvnú pokutu od dodávateľa predmetnej faktúry.
5. Platby z fondu plnení realizuje správca na základe zmlúv, súhlas vlastníkov sa nevyžaduje, ak platby nepodliehajú vzdialenej autorizácii platieb podľa osobitnej dohody.

ČLÁNOK IX.

OPRAVY A ÚDRŽBA DOMU

1. Opravy, údržbu a servis domu zabezpečuje správca prostriedkami z fondu prevádzky, údržby a opráv.
2. Čerpanie prostriedkov z fondu je viazané výhradne na tento účel s výnimkou:
 - a) prípadov pohotovostného havarijného zásahu,
 - b) prípadov, keď vlastníci nebudú na účet domu riadne a včas poukazovať zálohové platby,
 - c) prípadu účelového investičného úveru na rekonštrukciu, opravu, resp. obnovu domu, poskytnutého bankou v zmysle úverovej zmluvy v znení jej prípadných budúcich dodatkov, ktorý si vlastníci odsúhlasia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov,



- d) iných prípadov v súlade s rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov (napr. poisťné).
3. Na opravy a údržbu domu dávajú správcovi súhlas zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov od 1,- EUR do sumy podľa článku XIII. odsek 1a) tejto zmluvy.
4. Na opravy a údržbu domu nad sumu, podľa článku XIII. odsek 1a) tejto zmluvy, dáva správcovi súhlas schôdza vlastníkov v súlade s § 14 zákona o bytoch.
5. Dodávateľa prác vyberá správca, vlastníci si bez ohľadu na výber správcu môžu písomne určiť, kto a za akých podmienok bude dodávateľom.
6. Správca vykonáva výber dodávateľa prostredníctvom výberového konania v zmysle nasledujúcich kritérií :
- a) predloženie referencií dodávateľa,
 - b) predloženie záväzného rozpočtu ceny práce a jej kvalita,
 - c) predloženie záručných podmienok a podmienok pozáručného servisu,
 - d) predloženie platobných podmienok.
7. Správca má právo realizovať bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov také objednávky materiálov a služieb a to vrátane plnení za ne, ktoré zabráni ďalšiemu poškodzovaniu majetku vlastníkov, vyplývajú zo zákonných povinností správcu alebo slúžia na odvrátenie hroziacej ujmy na majetku, živote, alebo zdraví vlastníkov prípadne domu. Správca však o súhlas musí požiadať okrem písma e), ak ho však nedostane v primeranej lehote, môže pristúpiť k realizácii. Ide najmä o :
- a) výmena a ciachovanie meračov vody a tepla,
 - b) odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení,
 - c) odstránenie závad z odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení,
 - d) preventívne kontroly PO a BOZP,
 - e) zásahy na odvrátenie havárie v oblastiach voda, plyn, kúrenie, kanalizácia, elektrické zariadenia, jej odstránenie alebo odstránenia jej príčin a následkov,
 - f) odstránenie chyby alebo poruchy technických zariadení, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie, alebo majetok.
8. Na platby súdnych trov a odmien advokátom správca nepotrebuje súhlas vlastníkov a nie je povinný ani o takýto súhlas žiadať. Na úhradu tarifnej odmeny ako trov právneho zastúpenia, najmä, nie však výlučne preddavkov, počtu oprávnených úkonov, v zmysle vyhláška číslo 655/2004 Z.z. o odmenách náhradách advokátov, si správca vyžiada vopred odsúhlasenie nadpolovičnou väčšinou zástupcov vlastníkov.

ČLÁNOK X.

VYMÁHANIE POHLADÁVOK

1. Správca je povinný v prípade finančných záväzkov vlastníkov voči účtu domu, ktorí sú v omeškaní s úhradou po lehote splatnosti 2 mesiace vymáhať pohľadávky súdnou cestou alebo uplatnením záložného práva zo zákona (§ 15 zákona no bytoch). V prípade omeškania vlastníka s peňažným plnením voči účtom domu podľa § 517 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) je dlžník povinný zaplatiť zákonný úrok z omeškania nad základnú úrokovú sadzbu ECB z dlžnej sumy za každý deň omeškania s peňažným plnením. Správca má právo dlžníka upomínať písomne na adresu posledného známeho trvalého pobytu dlžníka alebo zaslaním SMS, ak vlastník správcovi sprístupnil svoje mobilné číslo.
2. Náklady spojené s vymáhaním pohľadávok a právnym zastupovaním vlastníkov pri vymáhaní pohľadávok ako aj upomínaním správcom, je správca oprávnený uhrádzať z účtu domu z fondu prevádzky, opráv a údržby a to so súhlasom nadpolovičnej väčšiny zástupcov vlastníkov.



3. Úhrada pohľadávky a príslušenstva bude poukázaná na účet domu do fondu prevádzky, údržby a opráv, okrem nákladov správcu súvisiacich s vymáhaním pohľadávky, nevyplatenej odmeny a nákladov za poskytovanie právnej pomoci, prípadne aj trov konania v prípade, že ich zálohovo uhradil správca, alebo právny zástupca z vlastných prostriedkov.
4. Vymáhaním pohľadávky sa pre účely tejto zmluvy a jej zmluvných strán rozumie aj zabezpečenie exekučného titulu, iniciovanie exekučného konania, prostredníctvom ktorého je správca oprávnený a povinný zabezpečiť nútený výkon rozhodnutia ako aj odovzdanie podkladov dražobnej spoločnosti za účelom vykonania odsúhlasenej dobrovoľnej dražby.

ČLÁNOK XI.

ODMENA ZA VÝKON SPRÁVY

1. Zmluvné strany sa dohodli, že správca má nárok na mesačnú odmenu za výkon správy v zmysle tejto zmluvy vo výške 7,- Eur s DPH za každý byt a nebytový priestor. V prípade prenájmu spoločných častí a zariadení má správca nárok tiež na odmenu za správu týchto priestorov, pričom túto zúčtuje na farchu vlastníkov, ak v nájomnej prípadne inej zmluve nie je dohodnuté inak. Cena je uvedená s DPH v zmysle platného zákona o DPH.
2. V odmene za výkon správy uvedenej v predchádzajúcom bode sú zahrnuté náklady správcu súvisiace so správou domu na základe tejto zmluvy mimo činností uvedených v sadzobníku služieb.
3. Odmenu si správca vyfakturuje mesačne do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca a prevedie z účtu domu na svoj účet.
4. Správca si vyhradzuje právo každoročne upraviť odmenu za výkon správy o kladnú mieru inflácie vyjadrenú prírastkom priemerného ročného indexu spotrebiteľských cien (ďalej iba "ročná miera inflácie") vyhlásenou ústredným orgánom štátnej správy Slovenskej republiky v oblasti štatistiky (ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy je týmto orgánom Štatistický úrad SR).
5. Pokiaľ bude akékoľvek plnenie na farchu prevádzky, údržby a opráv domu zabezpečené dodávateľsky, správca nebude účtovať k dodávateľskej faktúre žiadne príirážky.
6. Pokiaľ službu napr. opravy, údržbu, rozúčtovanie, odpočty a upratovanie a iné administratívno-právne úkony bude vykonávať správca, bude účtovať sadzbu podľa platného sadzobníka služieb. Aktuálny sadzobník v čase podpisu zmluvy tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.

ČLÁNOK XII.

PLNÁ MOC

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



3. Vlastníci splnomocňujú správcu uzatvoriť v každom jednotlivom prípade zmluvu o poskytovaní právnych služieb a podpísať procesné plno mocenstvo ním vybraným advokátom, odsúhlaseným nadpolovičnou väčšinou zástupcov vlastníkov.

ČLÁNOK XIII. ZÁSTUPCOVIA VLASTNÍKOV

- Nadpolovičná väčšina zástupcov vlastníkov, ako splnomocnenci, majú právo udeľovať súhlasy alebo nesúhlasy na nasledovné úkony správcu :
 - objednávanie a realizácia vrátane výberu dodávateľa dodávok tovarov a služieb do 2.000,- Eur,
 - odsúhlasovanie zmien alebo nového poistenia domu,
 - odsúhlasovanie hromadných zmien zálohových predpisov,
 - odsúhlasovanie správnych postupov vyúčtovania,
 - odsúhlasovanie rozsahu a podmienok prenájmu spoločných priestorov domu.
- Zástupcovia vlastníkov sa svojho mandátu môžu vzdať ústne alebo písomne k rukám schôdze vlastníkov. Každá voľba a odvolanie nových zástupcov vlastníkov musí byť odsúhlasená písomným hlasovaním alebo hlasovaním na schôdzi nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov príslušného domu a uvedené v zápisnici, inak je neplatné.
- Nadpolovičná väčšina zástupcov vlastníkov má právo zvolať schôdzu vlastníkov, ak na žiadosť najmenej 25 % vlastníkov nezvolal schôdzu vlastníkov správca do 15 dní od doručenia žiadosti.
- Nadpolovičná väčšina zástupcov vlastníkov má právo vyhlásiť písomné hlasovanie, ak na žiadosť najmenej 25 % vlastníkov nevyhlásil písomné hlasovanie správca do 15 dní od doručenia žiadosti.

ČLÁNOK XIV. PRECHODNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- Táto zmluva sa uzatvára písomne na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace pre obidve zmluvné strany bez udania dôvodu. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia výpovede.
- Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť k 1.7.2016.
- Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami, po odsúhlasení obidvomi zmluvnými stranami, pričom súhlas na zmenu zmluvy zo strany vlastníkov musí prejavíť nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov výlučne na schôdzi vlastníkov.
- Vzťahy neupravené priamo touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o bytoch a subsidiárne Občianskeho zákonníka. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany brali túto otázku do úvahy.
- Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, pričom zástupca vlastníkov obdrží pre vlastníkov dve a správca si ponechá dve vyhotovenia. Ostatní vlastníci dostanú fotokópiu zmluvy voči podpisu alebo poštovou zásielkou.
- Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť ich vzájomnou dohodou, mimosúdne, zmiernie v intenciách § 43 OZ.
- Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.



Contesta s.r.o.
Vyšehradská 4
851 06

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

110/01/2016

Výtlačok číslo :

1

8. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú :
1. Kópia hromadného listu vlastníctva
 2. Kópia výpisu z obchodného registra správcu
 3. Sadzobník služieb

V Bratislave dňa 25.5.2016

Správca v zastúpení:
Mgr. Jozef Štora
konateľ spoločnosti

Pr. Vlastník
 Byty Odborárske námestie 4

Podpis

11

12

13

14

21

22

23

24

31

32

33

34

41

42

43

44

51

52



Contesta s.r.o.
Vyšehradská 4
851 06

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

110/01/2016

Výtlačok číslo:

1

Pr. Vlastník
Byty Odborárske námestie 4

Podpis

53

54

61

62

63

64

71

72

73

74

81

82

83

11

12

13

21

22

23

31

32

33

41

42

43

51

52

53

61

62

Prílohy k zmluve o výkone správy:
1. Zmluva o výkone správy
2. Zmluva o výkone správy
3. Zmluva o výkone správy
4. Zmluva o výkone správy

h

