

**ZMLUVA
O VÝKONE SPRÁVY**

uzavretá podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
v platnom znení (ďalej len „ZoB“) a ostatných všeobecne záväzných predpisov

medzi

vlastník bytu č. 15
Cyprichova 92, 831 53 Bratislava

Názov: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
V zastúpení: JUDr. Ivo Nesrovnal, primátor
IČO: 00 603 481
DIČ: 2020372596
bankové spojenie: ČSOB, a.s.
IBAN: SK22 7500 0000 0000 2582 9683

(ďalej len „vlastník“)

a

Správcovská spoločnosť :

Meopta, správa a údržba bytov , s.r.o.

so sídlom: Hagarova 9/B ; P.O.Box 38 ; 830 04 Bratislava 34

IČO: 35 750 634

Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro ; vložka č. 17699/B.

Za spoločnosť je oprávnená konať : Mariana Petrovičová - konateľka

(ďalej len „správca“)

**ČLÁNOK I.
Úvodné ustanovenia**

1. Vlastníci sú vlastníckmi, alebo spoluvlastníkmi
 - a. bytov nachádzajúcich sa v dome súpis. č. 2489 na ul. Cyprichova 88 - 92 , v Bratislave (ďalej len „bytový dom“)
 - b. spoluvlastníckych podielov na pozemku parc. č. 1513/6 ; 1513/21 ; 1513/22
 - c. spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve uvedeného bytového domu

tak, ako je všetko zapísané v evidencii OÚ Bratislava – katastrálneho odboru, na liste vlastníctva č. 4854 pre k.ú. Bratislava – Rača.

2. Pre účely tejto zmluvy sa fondom prevádzky údržby a opráv rozumejú finančné prostriedky zhromaždené od vlastníkov, z ktorých sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušenstva a príslušenstva pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodžií.
3. Pre účely tejto zmluvy sa účtom plnení rozumejú finančné prostriedky zhromaždené od vlastníkov z ktorých sa hradia náklady spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, tak ako ich definuje ZoB a táto zmluva.
4. Finančné prostriedky zhromaždené za účelom tvorby fondu prevádzky údržby a opráv a tvorby účtu plnení, tak ako je uvedené v ods. 2 a 3 tohto článku, sa vedú analyticky na samostatných účtoch domu podľa čl. VII odsek 4 tejto zmluvy podľa ustanovení ZoB.

5. Vlastníci poverujú správcu správou bytového domu podľa ustanovení ZoB, a ďalších služieb dojednaných touto zmluvou.

ČLÁNOK II. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností vlastníkov a správcu vo veciach týkajúcich správy domu, a to najmä :
- a) vzájomných práv a povinností správcu a vlastníkov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,
 - b) spôsobu výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku,
 - c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv domu vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
 - d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi,
 - e) zásady určenia výšky platieb za správu,
 - f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa tejto zmluvy
 - g) vymedzenie niektorých vzájomných a práv a povinností vlastníkov navzájom

ČLÁNOK III. Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu domu v zmysle tejto zmluvy a platných právnych predpisov samostatne, v mene a na účet vlastníkov bytov a NP 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 prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva domu podľa požiadavky vlastníkov a v súlade s touto zmluvou a osobitnými právnymi predpismi a štátnymi normami (napr. vyhradených technických zariadeniach, o požiarnej ochrane, bezpečnosti a zdravia pri práci, stavebným zákonom a pod.)
 - b) zabezpečiť poskytovanie týchto plnení spojených s užívaním bytov a NP:
 - 1. dodávku tepla pre ústredné kúrenie a dodávku teplej úžitkovej vody pre všetkých vlastníkov, okrem tých, ktorí majú vlastný zdroj tepla a teplej úžitkovej vody.
 - 2. dodávku studenej vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových a zrážkových vôd verejnými kanalizáciami
 - 3. overovanie meradiel spotreby teplej úžitkovej vody a studenej vody
 - 4. dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu, prevádzku a údržbu elektrických rozvodov a zariadení zabezpečujúcich dodávku elektrickej energie do bytov a NP
 - 5. zabezpečenie 24 hod. výkonu havarijnej služby pri poruche rozvodov elektrickej energie, plynu, vody, kanalizácie a zmluvný kompletný servis výťahov
 - 6. poistenie domu, podľa požiadavky vlastníkov
 - 7. upratovanie spoločných priestorov domu min. 1x týždenne a okolia kontajnerov, zabezpečenie čistoty a schodnosti prístupových chodníkov k domu a k stanovištiam kontajnerov na domový odpad a zimnú údržbu podľa Všeobecne záväzných nariadení mestskej časti Bratislava – Rača.
 - 8. odpratávanie snehu a zimnú údržbu chodníkov
 - 9. odvoz a likvidáciu domového odpadu a nadrozmerného odpadu podľa platných Všeobecne záväzných nariadení mestskej časti Bratislava – Rača (Krasňany).
 - 10. deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu v dome
 - 11. prevádzku a zabezpečiť pravidelnú mesačnú kontrolu spoločných priestorov a tomu zodpovedajúcu údržbu:

- a) osvetlenia spoločných priestorov domu
 - b) zatvárania vchodových dverí a prípadného zatekania do spoločných priestorov
 - c) elektrických rozvodov
 - d) bleskozvodov
 - e) požiarnych hydrantov
 - f) rozvodov odpadovej kanalizácie
 - g) konštrukcie domu
- c) zabezpečiť v predpísaných časových intervaloch v zmysle príslušných platných noriem revízie plynu, bleskozvodov a elektrozariadení v spoločných priestoroch domu
- d) zabezpečiť vykonávanie protipožiarnych prehliadok spoločných a častí a zariadení domu
- e) zabezpečiť plnenie opatrení uložených revíznymi a kontrolnými orgánmi
- f) zabezpečiť poskytovanie služieb, na ktorých sa zmluvné strany písomne doplnením odseku 2.2. tohto článku dohodnú.
3. Správca vypočíta vlastníkom v dome výšku mesačných preddavkov na plnenia uvedené v ods. 2.2. tohto článku podľa skutočných nákladov účtovaných v predchádzajúcich obdobiach a podľa predpokladaných nákladov na nasledujúce účtovacie obdobie. V prípade, ak účinnosť táto zmluva nadobudla počas kalendárneho roka môže správca prevziať spôsob výpočtu mesačných preddavkov stanovených predchádzajúcim správcom, a to až do okamihu, keď správca vykonáva správu počas celého predchádzajúceho roku.
4. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov v dôsledku zmeny cien, právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, v dôsledku zmeny rozsahu poskytovaných služieb, pri podstatnej zmene údajov o byte vlastníka (napr.: pri zmene počtu osôb a pri zmene spotreby vody), ak náklady účtované v predchádzajúcom období prevýšili výšku preddavkov, a ak sa na tom vlastníci dohodnú. Každú zmenu zálohového predpisu správca bezodkladne písomne oznámi vlastníkom bytov. Správca zašle zmenu predpisu mesačných platieb doporučenou zásielkou na adresu bytu/NP, pokiaľ vlastník neuviedol inú korešpondenčnú adresu .
5. Správca má právo na odmenu, za výkon správy domu a činnosti uvedené v čl. III tejto zmluvy. Správca má právo na prevod finančných úhrad patriacich mu podľa čl. III ods. 5, tejto zmluvy, z účtu plnení (ďalej len „ÚP“) domu na účet správcu a to vždy do 20-teho dňa v aktuálnom mesiaci plnenia predmetu zmluvy.
6. Správca rozúčtuje skutočné náklady za poskytnuté plnenia na jednotlivé byty/ NP v dome takto:
- a) za studenú a teplú úžitkovú vodu a za odvádzanie odpadových vôd, podľa pomeru hodnôt nameraných vodomermi v bytoch k hodnote nameranej objektovým vodomermom, (ak majú niektorí vlastníci z vlastnej neobstaranosti nefunkčné vodomery, správca týmto vlastníkom rozúčtuje rozdiel medzi nameranou spotrebou funkčných vodomeroch a fakturovanou spotrebou od dodávateľa; správca zabezpečí ohlásený odpis stavov vodomeroch a kontrolu plomb vodomeroch, alebo osobitné odpočty pri zmenách ceny vody a teplej úžitkovej vody, pričom správca oznámi odpis vodomeroch minimálne 5 dní vopred, písomnou formou zverejnenou na mieste obvyklom (vývesnej tabuľi, v spoločných priestoroch) a emailom
 - b) spotrebu tepla na ÚK (v zmysle platnej legislatívy)
 - c) za odvoz a likvidáciu domového odpadu, dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení, upratovanie spoločných priestorov, za zimnú údržbu prístupových a príslušných chodníkov, prevádzku a bežný servis výťahov podľa nahlásených počtov osôb v byte. V prípade, ak sa vlastník nezdržuje v byte/NP bude sa za tieto služby účtovať náklad na jednu osobu.
 - d) poistenie domu, odvádzanie dažďových odpadových vôd podľa výšky spoluvlastníckeho podielu.

- e) za pohotovostnú havarijnú službu, deratizáciu, dezinfekciu, dezinfekciu, starostlivosť o meráciu techniku a iné prevádzkové náklady rovnakým dielom na byt.
7. Vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome vykoná a odošle správca vlastníkom raz ročne, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. Vyúčtovanie správca doručí vlastníkom doporučenou zásielkou na adresu bytu/NP, pokiaľ vlastník neuviedol inú korešpondenčnú adresu.
 8. Pri vyúčtovaní správcom zistené nedoplatky a preplatky vlastníka za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytov obidve strany vyrovnajú do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
 9. Reklamáciu vyúčtovania je možné podať do 30 dní od jeho doručenia, inak nárok na jej prešetrenie zaniká. Právo na reklamáciu vyúčtovania nemá odkladný účinok z povinnosti zaplataenia. Vybaviť reklamáciu je správca povinný do 30 dní odo dňa jej podania. Ak to z objektívnych dôvodov v uvedenej lehote nie je možné, správca do 30 dní odo dňa podania oznámi dôvod a nový termín vybavenia, pričom lehota na vybavenie reklamácie nesmie byť dlhšia ako 60 dní odo dňa jej podania. Ak je reklamácia oprávnená a došlo pri vyúčtovaní k závažným chybám, správca je povinný spracovať opravné vyúčtovanie, alebo po súhlase vlastníka zapracovať opravu do vyúčtovania na nasledujúce účtovné obdobie. Zmluvné strany sa dohodli, že preplatky z vyúčtovania, budú vlastníkovi zaslané bezhotovostne prevodom na účet v lehote 30 dní odo zaslania vyúčtovania, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Preplatky do fondu prevádzky údržby a opráv sa vlastníkom nevracajú.
 10. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.
 11. Správca je povinný najneskôr do 30. novembra bežného roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome ročný plán opráv podľa § 8b ods. 2 písm. h) na nasledujúci rok.
 12. V prípade dočasného nedostatku prostriedkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome prechodne použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv. Ak nedostatok prostriedkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome trvá dlhšie ako tri mesiace je správca povinný vlastníkov o uvedených skutočnostiach informovať.
 13. Správca zodpovedá za škodu na dome, okrem prípadu ak by túto škodu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti alebo ak by vlastníci napriek upozorneniu správcu nevyčlenili dostatočné finančné prostriedky na zabránenie vzniku škody, alebo ak by vlastníci aj napriek upozorneniu správcu trvali na príkaze majúcom za následok vznik škody.
 14. Správca je ďalej povinný pri správe domu plniť povinnosti uvedené v ustanovení § 8b ods. 2 a 3 ZoB.
 15. Správca má právo počas platnosti tejto zmluvy na označenie objektu, ktorý spravuje svojím logotypom a kontaktnými údajmi.

ČLÁNOK IV. Práva a povinnosti vlastníkov

1. Vlastníci sa zaväzujú realizovať svoje práva a povinnosti v súlade so ZoB a s touto zmluvou.

2. Vlastníci súhlasia s prevzatím ich osobných údajov správcom výlučne pre spracovanie v jeho informačnom a evidenčnom systéme na jednoznačnú identifikáciu každého vlastníka a jeho platieb a pre bezprostredný kontakt s ním. Osobné údaje budú prevzaté v nasledujúcom rozsahu:
 - a) meno a priezvisko / obchodný názov
 - b) dátum narodenia / IČO
 - c) č. bytu/NP
 - d) adresa trvalého bydliska / sídla, alebo miesto podnikania (ak nie je zhodná s adresou bytu)
 - e) korešpondenčná adresa (ak nie je zhodná s adresou bytu/NP)
 - f) účet na ktorý má správca vlastníčkovi poukazovať preplatky z vyúčtovania
 - g) telefonický a/alebo e-mailový kontakt
3. Správca je povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov vlastníkov pred ich zneužitím ako aj pred ich zverejnením iným organizáciám a osobám podľa ustanovení zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení, a zodpovedá za prípadné škody, ktoré by porušením tejto povinnosti vlastníkom boli spôsobené. Vlastníci podľa ustanovenia § 7 zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení, udeľujú správcovi súhlas so spracovaním svojich osobných údajov za účelom naplnenia predmetu tejto zmluvy a ustanovení ZoB.
4. Vlastníci sa zaväzujú odovzdať správcovi všetky potrebné doklady a informácie, ktoré sú potrebné k vybaveniu vecí dohodnutých v tejto zmluve, prijatých uznesení schôdze vlastníkov, a v tomto smere sa zaväzujú so správcom úzko spolupracovať.
5. Vlastníci sú povinní do 15 dní od uskutočnenia zmeny súvisiacu s užívaním bytov a NP túto písomne oznámiť správcovi. Jedná sa najmä o tieto skutočnosti:
 - a) zmenu počtu osôb užívajúcich byt, nebytový priestor s uvedením dátumu zmeny
 - b) prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na inú osobu s uvedením dátumu zmeny a identifikačnými údajmi nového vlastníka bytu alebo NP
 - c) zmenu plošnej výmery, alebo svetlej výšky bytu alebo nebytového priestoru s dátumom platnosti novej výmery, spolu s dokladom vydaným príslušným orgánom osvedčujúcim túto zmenu
 - d) zmenu spôsobu využívania bytu alebo nebytového priestoru s dátumom zmeny, spolu s dokladom vydaným príslušným orgánom osvedčujúcim túto zmenu
 - e) právoplatné kolaudačné rozhodnutie príslušného orgánu o zmene spôsobu vykurovania, vlastníci sú správcovi povinní v rovnakej lehote oznámiť začatie tohto konania
 - f) závady zistené na meracom zariadení v byte (vodomery na SV a TÚV),
 - g) zmenu korešpondenčnej adresy
 - h) zmenu účtu na ktorý má správca vlastníčkovi poukazovať preplatky z vyúčtovania
6. Zmluvné strany sa dohodli, že na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv, správy domu a na úhradu nákladov za plnenia spojené s užívaním bytov a NP je vlastník povinný poukazovať mesačné preddavky mesačne na samostatný bankový účet bytového domu s prideleným variabilným symbolom, najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že voči vlastníčkovi, ktorý si nesplnil povinnosť uloženú v tomto odseku tohto článku, môže správca uplatňovať v prospech ostatných vlastníkov zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 5,- EUR za každý i začatý mesiac omeškania. Zmluvná pokuta je príjmom fondu prevádzky údržby a opráv. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

8. Mesačný preddavok pozostáva z nasledovných položiek :
- a) príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FPÚO“) mesačne za každý i začatý m² celkovej plochy bytu a NP domu podľa ust. § 10 ods. 1 ZoB. Vlastníci sa môžu dohodnúť na zmene výšky príspevku alebo na jednorazovom príspevku.
 - b) zálohy na úhrady plnení spojených s užívaním bytov a NP v čiastke vypočítanej správcom podľa čl. III ods. 2 tejto zmluvy.
 - c) odmenu správcovi za správu podľa čl. IX.
9. Platby uvedené ods. 6 tohto článku zmluvy sa považujú za uhradené v deň pripísania dlžnej sumy na účet bytového domu. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa vlastník dostane do omeškania s platením peňažného záväzku vyplývajúceho z ods. 6 tohto článku zmluvy po lehote splatnosti, je povinný uhradiť na účet bytového domu úrok z omeškania vo výške dvojnásobku diskontnej sadzby NBS z dlžnej čiastky za každý deň omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý. Táto sankcia bude vymáhaná od dlžníkov, záväzky ktorých boli postúpené na vymáhanie právnomu zástupcovi.
10. Ak vlastník neuvedie účel platby, má sa za to, že uhradza zálohovú platbu za aktuálne splatný mesiac, v ktorom bola platba pripísaná na účet. Pokiaľ platba vykonaná vlastníkom je vyššia ako aktuálny zálohový výmer a vlastník neuvedie účel platby, rozdiel sumy sa zaráta za jeho najstarší splatný záväzok vyplývajúci z tejto zmluvy.
11. Ak vlastník vykonáva v prvej polovici roku prevod vlastníckeho práva k bytu alebo NP, do ktorého je dodávané teplo z centrálného zdroja, je správca oprávnený požadovať od vlastníka zálohovú platbu na vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu alebo NP vo výške 3 násobku aktuálneho mesačného predpisu za služby spojené s užívaním bytu alebo NP, platného ku dňu prevodu vlastníckeho práva. Vlastník ktorý prevádza vlastnícke právo k bytu, alebo NP je povinný uviesť kontaktné údaje za účelom zabezpečenia novej komunikácie zmluvných strán.
12. Vlastníctvo bytu je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane zárubne. Ďalej od hlavných uzatváracích ventilov vody a plynu pre byt, kanalizáciou po zaústenie do zvislého odpadového potrubia a od hlavného elektrického ističa pre byt. Vlastník je povinný na svoje náklady udržiavať byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať jeho údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych a užívacích práv.
13. Vlastník je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, alebo na spoločných častiach a zariadeniach domu spôsobil sám, alebo osoby, ktoré jeho byt užívajú. O závadách a poškodeniach ktoré spôsobil je povinný správcu obratom informovať a vzniknuté vady odstrániť v lehote do 30 dní od ich spôsobenia. Musí sa však zdržať konaní, pre ktoré je potrebné osobitné odborné oprávnenie a musí sa tiež zdržať vstupu do priestorov vyhradených pre odborne spôsobilé osoby. V prípade porušenia tohto ustanovenia, môžu ostatní vlastníci prostredníctvom správcu požadovať, aby vlastník ktorý spôsobil škodu bol povinný zaplatiť na účet bytového domu zmluvnú pokutu vo výške 20% z nákladov potrebných na odstránenie väd a poškodenia. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý. Zmluvná pokuta je príjmom FPÚO.
14. V prípade umiestnenia reklamy alebo iných označení vykonaných priamo na fasáde domu, alebo iných spoločných častiach a zariadeniach domu sú vlastníci, alebo tretie osoby povinné postupovať v zmysle platných právnych predpisov. Podmienkou na umiestnenie reklamy, označenia je stanovenie podmienok za akých možno takýto úkon vykonať a súhlasné stanovisko vlastníkov dosiahnutej hlasovaním vlastníkov.
15. Vlastník má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv. Správca je povinný umožniť vlastníčkovi výkon tohto práva v lehote 5 pracovných dní odo dňa, keď vlastník písomne, alebo e-mailom požiadal o nahliadnutie do dokladov.

16. V rámci prevencie ochrany života a zdravia fyzických osôb, majetku a životného prostredia pred požiarmi vlastníci zodpovedajú za zabezpečenie oznámenia každého požiaru správcovi do 24 hod. od jeho vzniku.
17. Písomnosti doručované vlastníkom (napr. vyúčtovanie, zálohový predpis, oznámenia, upomienky a pod.) sú prednostne doručované na adresu bytu, resp. na korešpondenčnú adresu ak sa líši ak sa vlastník bytu so správcom písomne nedohodne na inej doručovacej adrese ako je adresa bytu.

ČLÁNOK V.

Spôsob výkonu práv vlastníka bytu

1. Vlastník uplatňuje a vykonáva svoje právo účasti na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňuje na schôdzach vlastníkov, ktoré zvolá správca najmenej 1x ročne, alebo z podnetu najmenej 25 % vlastníkov do 15 dní od doručenia písomnej žiadosti, alebo z vlastného podnetu podľa potreby. Schôdzu môže zvolať aj Výbor vlastníkov, najmä pri potrebe riešenia neodkladných záležitostí. O tejto skutočnosti bezodkladne písomne upovedomí správcu. Oznámenie o schôdzi spolu s jej programom sa doručuje vždy aj správcovi, ak má schôdza vlastníkov bytov a NP rozhodovať o úlohách pre správcu a jeho činnosti.
2. Schôdzu je možné zvolať písomnou pozvánkou doručenu každému vlastníkovi minimálne 5 dní vopred s uvedením termínu, miesta a programu schôdze. Podľa tejto zmluvy podmienka doručenia pozvánky každému vlastníkovi je splnená, ak správca, alebo člen Výboru vlastníkov vhodí pozvánku na schôdzu do poštovej schránky vlastníka bytu alebo NP nachádzajúcej sa v bytovom dome, e-mailom, alebo ak pozvánku zverejní vo vchode bytového domu spôsobom obvyklým (nástenka). Doručenie pozvánky poštovou prepravou, formou obyčajnej zásielky na korešpondenčnú adresu vlastníkov, nie je vylúčené.
3. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ZoB a táto zmluva neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených, to neplatí, ak ide o hlasovanie o otázkach uvedených v § 14 odsek 3 ZoB.
4. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o zmene spôsobu výkonu správy rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Vlastníci sa pri hlasovaní riadia ustanovením § 14 ZoB.
5. O priebehu schôdze vlastníkov spíše osoba poverená vlastníkmi zápisnicu a overia ju najmenej dvaja vlastníci zúčastnení na schôdzi. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina, splnomocnenia a dokumenty o predmetoch rokovania. Po jednom vyhotovení zápisnice dostanú správca a Výbor vlastníkov do piatich pracovných dní odo dňa konania schôdze vlastníkov a jedno vyhotovenie bude bezodkladne, najneskôr však do 5 pracovných dní odo dňa konania schôdze vyvesené spôsobom v dome obvyklým.
6. Vlastníci môžu hlasovať písomnou formou za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, okrem prípadov, keď to ZoB a táto zmluva vylučuje. Celý priebeh písomného hlasovania až po oznámenie výsledkov hlasovania sa riadi ustanovením § 14 ods. 6 Zob. Navrhnuť hlasovanie písomnou formou môžu len,
 - a) správca
 - b) zástupca vlastníkov, alebo výbor vlastníkov
 - c) na požiadanie vlastníkov disponujúcimi najmenej 25% hlasov vlastníkov v bytovom dome, zorganizuje písomné hlasovanie do 15 dní odo dňa požiadania správcu.

7. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca alebo zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov zistí výsledok hlasovania a oznámi ho spôsobom v dome obvyklým do piatich pracovných dní. Na právoplatné hlasovanie písomnou formou je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V prípade neúspešného hlasovania sa predmet hlasovania prerokuje na schôdzi vlastníkov. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci sa nemôže opakovať. Prehlasovaní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome majú právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol.
8. Vlastníci sú oprávnení zvoliť a odvolať zástupcu vlastníkov a výbor vlastníkov len na schôdzi vlastníkov. Zástupca vlastníkov je automaticky predseda výboru vlastníkov. Činnosť a postavenie výboru sa riadi štatútom (ak bol vytvorený) odsúhlaseným vlastníckmi na schôdzi vlastníkov (ďalej len „ štatút“) .
9. O zmenách znenia štatútu, ako aj personálnych zmenách vo výbore, je výbor povinný písomne informovať správcu v lehote 15 dní odo dňa uskutočnenej zmeny. Výbor vedie aktuálne znenie štatútu, pričom zmeny v znení štatútu je povinný zapracovať v lehote 15 dní od vykonania zmeny do úplného znenia štatútu a jedno vyhotovenie úplného znenia štatútu v lehote 21 dní od uskutočnenia zmeny zaslať na vedomie správcovi. V prípade rozporu znenia štatútu s touto zmluvou alebo ZoB, použijú sa ustanovenia tejto zmluvy, ZoB, alebo iného právneho predpisu platného v právnom systéme SR.
10. Zástupca vlastníkov zabezpečuje v čase medzi schôdzami najmä komunikáciu so správcom, podáva návrhy správcovi za účelom ich prerokovania na schôdzi vlastníkov, vykonáva kontrolu opatrení prijatých na schôdzi vlastníkov a iné činnosti uvedené v ZoB v štatúte.
11. Členovia výboru, a/alebo iný vlastník poverený na schôdzi vlastníkov, sú oprávnení kontrolovať faktúry uhrádzané z účtu opráv vystavené za práce v príslušnom vchode. Príslušná faktúra bude správcom preplatená za podmienok stanovených v čl. VII tejto zmluvy na základe jeho súhlasu a písomného potvrdenia o vykonaní práce. Prípadná sankcia z oneskoreného uhradenia faktúry z dôvodu neplnenia si povinností určenej osoby ide na ťarchu FPÚO.
12. V prípade, ak sa zástupca vlastníkov vzdá funkcie, alebo bude odvolaný, musí túto skutočnosť písomne bezodkladne oznámiť sám, alebo iný člen výboru správcovi. Počas obdobia keď nie je vlastníckmi zvolený zástupca, správca o svojej činnosti informuje príležitostne vlastníckom cestou výboru vlastníkov, alebo priamo vlastníckom.

ČLÁNOK VI.

Spôsob správy spoločných častí a spoločných zariadení domu

1. Prevádzku domu, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva domu zabezpečuje správca dodávateľským spôsobom. Pri výbere dodávateľa na zabezpečenie prevádzky a bežnej údržby prizve správca zástupcu vlastníkov a umožní mu nahliadnúť do uzatváraných zmlúv. Výberové konanie sa uskutoční minimálne z troch dodávateľov a rozhodujúcim kritériom výberu bude cena a kvalita prác. Dokončené práce od dodávateľa preberá správca na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí prác, ktorý je podkladom pre fakturáciu. V prípade záujmu zo strany vlastníkov, sa tak deje spolu s členom výboru, alebo inou poverenou osobou.
2. Správca zabezpečí technickú evidenciu o dome, kde eviduje všetky známe zmeny. Ďalej vykonáva najmenej raz ročne do 15. októbra pravidelné obhliadky domu spolu so zástupcom vlastníkov a zápisom zistených skutočností. Zistené skutočnosti sú podkladom pre spracovanie plánu údržby, opráv a zlepšení domu, ktorý predkladá na schválenie schôdzi vlastníkov.

Článok VII.
Prevádzka, údržba a oprava domu a spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami FPÚO

1. FPÚO slúži na úhradu plnení spojených s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
2. Prostriedky FPÚO môže správca použiť len na financovanie prevádzky tohto domu, údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu, prípadne ich zlepšenie alebo na iné investície, s vykonaním ktorých vlastníci prejavia súhlas v zmysle zmluvy a ZoB. Súhlas vlastníkov bytov nie je potrebný na financovanie nákladov spojených s pravidelnými revíziami a údržbou vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov, havárii, ako aj pri odstránení bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva, alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu. O takomto opatrení správca informuje zástupcu vlastníkov bezprostredne po začatí opravy. Prostriedky FPÚO možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do FPÚO.
3. FPÚO tvoria svojimi mesačnými preddávkami vlastníci bytov v dome podľa článku IV, ods.5 písm. a) tejto zmluvy. Príjmom FPÚO sú aj príjmy za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj príjmy plynúce zo zmluvných pokút a sankcií podľa tejto zmluvy.
4. Prostriedky ÚP sa vyúčtujú na nulový stav a prostriedky na FPÚO nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roku. Náklady a výnosy súvisiace s vedením finančných prostriedkov vlastníkov bytov na bankovom účte zriadenom pre účely správy bytového domu, sú príjmami a výdavkami vlastníkov bytov.
5. Správca zástupcovi vlastníkov zriadi pasívny prístup k účtu bytového domu

Článok VIII
Osobitné ustanovenia

1. Na obstaranie záležitostí vlastníkov uvedených v predmete tejto zmluvy udeľujú vlastníci správcovi plnú moc na právne úkony s tým spojené, v zmysle § 31 a nasl. Občianskeho zákonníka. V rámci tejto plnej moci môže správca uzatvárať zmluvy s dodávateľmi služieb, ktoré sú predmetom tejto zmluvy a disponovať s finančnými prostriedkami vlastníkov na účtoch domu, ktoré správca otvoril výhradne pre účely správy domu, v súlade a v rozsahu určenom touto zmluvou a ZoB. K týmto úkonom je inak zaviazaný priamo vlastník bytu.
2. Reklamácie a sťažnosti budú vybavované do 30 dní od dátumu doručenia, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak.
3. Správca je povinný v prípade finančných záväzkov vlastníkov voči účtu domu, ktorí sú v omeškaní s úhradou 30 dní po lehote splatnosti:
 - a. vyzvať vlastníka k úhrade nedoplatku mesačných zálohových platieb alebo vyúčtovania upomienkou správcu na adresu bytu/NP a/alebo e-mailom, pokiaľ nie je uvedená iná korešpondenčná adresa. Správca má nárok za vypracovanie a zaslanie upomienky požadovať z účtu bytového domu odmenu a náhradu výdavkov v sume 5,- EUR vrátane poštovného.
 - b. ak vlastník v lehote stanovenej vo výzve na úhradu dlhu dlh neuhradí, správca postúpi vymáhanie pohľadávok právnomu zástupcovi správcu. Vlastníci splnomocňujú správcu uzatvoriť zmluvu o poskytovaní právnej pomoci, v lehotu nie dlhšej ako 6 mesiacov

- a podpísať plnomocnenstvo s advokátom, ktorého správca vyberie. Správca je oprávnený dohodnúť s advokátom tarifnú odmenu v zmysle ustanovenia § 10 a nasl. vyhlášky ministerstva spravodlivosti SR č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb.
- c. náklady spojené s vymáhaním pohľadávok a právnym zastupovaním pri vymáhaní pohľadávok je správca oprávnený operatívne uhrádzať z účtu domu FPÚO a požadovať ich uhradenie dlžníkom
 - d. pohľadávku s príslušenstvom aj s nákladmi spojených s vymáhaním dlžnej sumy je dlžník povinný zaplatiť v celom rozsahu.
 - e. úhrada dlžnej sumy spolu s príslušenstvom bude realizovaná na FPÚO, z ktorého sú realizované platby za výkon správy.
4. Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona, podľa ustanovenia § 15 ZoB k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V prípade vzniku pohľadávky z vyššie uvedeného titulu (a teda aj neplatenia preddavkov, resp. vyúčtovania za služby spojené s užívaním bytu/NP a príspevkov do FPÚO), ktorej súčet k 1.marcu, alebo 1.septembru presiahne výšku osem násobku aktuálneho predpisu k uvedeným termínom, je správca povinný zvolať schôdzu a o tejto veci informovať vlastníkov a požiadať o súhlas vlastníkov aby správca pristúpil k výkonu záložného práva. Za týmto účelom vlastníci, ako záložní veritelia splnomocňujú správcu k všetkým úkonom na ktoré je oprávnený záložný veriteľ. V prípade realizácie výkonu záložného práva podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení, je správca oprávnený podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby a uzatvoriť s dražobníkom zmluvu o vykonaní dražby.
5. Vlastníci osobitne splnomocňujú správcu k úkonom smerujúcim k splneniu si povinností predchádzajúceho správcu domu ustanovených v § 8a ods. 2 ZoB, a to k vyžadovaniu a prevzatíu správy o činnosti predošlého správcu, k odovzdaniu materiálov týkajúcich sa správy a prevodu zostatku majetku vlastníkov na účtoch v banke na účet domu zriadený terajším správcom.

Článok IX Odmena za správu

1. Odmena správcu za správu v súvislosti s ustanovením čl. III ods. 5 tejto zmluvy stanovuje dohodou zmluvných strán na čiastku 6,- EUR vrátane DPH mesačne za každý byt alebo NP.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrada odmeny správcu sa vykoná tak, že správca je oprávnený previesť sumu rovnajúcu sa jeho odmene z účtu plnení bytového domu na svoj účet, vždy najskôr k 10. dňu aktuálneho mesiaca.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že správca je oprávnený vykonávať úpravu výšky odmeny jedenkrát ročne, počnúc úpravou za rok 2017, a to tak, že odmena sa bude upravovať v súlade s ročným indexom rastu spotrebiteľských cien v Slovenskej republike za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade rastu inflácie sa paušálny poplatok upraví indexom inflácie stanoveným za uplynulý rok Slovenským štatistickým úradom. Takto upravený poplatok bude platný od nasledujúceho mesiaca po oficiálnom zverejnení indexu inflácie Slovenským štatistickým úradom. Úprava odmeny sa zaokrúhľuje na celú desatinu EUR nahor. Nárok na zvýšenú odmenu vzniká po 1. júni nasledujúceho kalendárneho roku.
4. V prípade ak správca vypovie túto zmluvu a vlastníci do 3 mesiacov od uplynutia výpovednej lehoty nebudú mať uzatvorenú zmluvu s novým správcom, má správca oprávnenie jednostranne zvýšiť svoju odmenu na dvojnásobok.

Článok X
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú
2. Zmluvu môže vypovedať každá zo zmluvných strán s výpovednou lehotou tri mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať písomnými dodatkami potvrdenými obidvoma stranami, alebo rozhodnutím schôdze, pričom súhlas zo strany vlastníkov musí prejsť nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov. Ako písomnú formu styku uznávajú obidve strany list a e-mail, ktorého príjem potvrdí príjemca rovnakým spôsobom.
4. Každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie tejto zmluvy.
5. Zmluva je platná dňom jej schválenia nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov na schôdzi vlastníkov. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.
6. Nadobudnutím platnosti a účinnosti tejto zmluvy strácajú platnosť predchádzajúce zmluvy o výkone správy uzatvorené medzi zmluvnými stranami tejto zmluvy. Platnosť právnych úkonov a skutočností vykonaných za účinnosti predchádzajúcich zmlúv o výkone správy zostáva zachovaná.
7. Pre potreby Hlavného mesta SR Bratislava : Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

V Bratislave dňa 10.10.2018

Správca:

Meopta, s.r.o.
údržba
Hagarova ul. 10, Box 86
830 04 Bratislava 84

Petrovičová Mariana, konateľka

Vlastník / vlastníci :

JUDr. Ivo Nesrovnal, primátor

