

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzatvorená podľa § 8a Zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami

1. Vlastníci bytov

v dome v Bratislave, okres Bratislava V, Mestská časť Petržalka, katastrálne územie Petržalka, súpisné číslo 2579, ulica Námestie hraničiarov 6/A,6/B, zapísaní katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 3419 :

priezvisko meno vlastníka	č. bytu
	14
	21
	22
	24
	33
	41
	62
	13
	103
	104
	123
	124
	32
	43
	44
	53
	63
	72
	24
	34
	65
	81
	75
	61
	121
	55
	22
	13
	73
	83
	11

	101
	125
	25
	52
	74
	43
	53
	11
	12
	101
	102
	103
	104
	111
	112
	113
	114
	121
	122
	123
	124
	23
	31
	32
	34
	42
	44
	51
	52
	54
	63
	64
	71
	72
	74
	81
	82
	84
	91
	92
	93

	94
	12
	14
	15
	102
	105
	111
	112
	113
	114
	115
	122
	21
	23
	31
	33
	35
	41
	42
	45
	51
	54
	61
	62
	64
	71
	73
	82
	83
	84
	85
	91
	92
	93
	94
	95

Nebytové priestory

č. NP

	pr. č. 902
	pr. č. 902
	pr. č. 903
	pr. č. 901

a

2. Správca :

AG-EXPERT, s.r.o.

so sídlom 821 03 Bratislava, Bancíkovej č. 1/A,

IČO: 35730595,

zapísaná v obch.reg. Okr. súdu Bratislava I, odd.: Sro, vložka č. 15810/B,

zast.: Ing. Alexander Gubric, CSc., konateľ

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Vlastníci bytov uvedení ako účastníci tejto zmluvy pod č. 1. (ďalej spolu len „vlastníci“ alebo jednotlivito len „vlastník“) sú spoluvlastníkmi spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov domu a príslušenstva domu (ďalej spolu len „spoločné časti a zariadenia domu“) v Bratislave, kat. územie **Petržalka**, súpisné číslo **2579**, ulica **Námestie Hraničiarov 6/A,6/B** (ďalej len „dom“) a pozemku, na ktorom dom stojí parcelné číslo 1073, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, výmera: 399 m² a parcelné číslo 1074, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, výmera: 513 m² (ďalej len „pozemok“).
2. Správca uvedený ako účastník tejto zmluvy pod č. 2. je právnická osoba - podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania správu a údržbu bytového a nebytového fondu (ďalej len „správca“).
3. Predmetom tejto zmluvy je dohoda jej účastníkov o vykonávaní správy domu podľa ustanovení zák.č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) spočívajúcej v obstarávaní služieb a tovaru, ktorým správca pre vlastníkov v dome zabezpečuje:
 - 3.1. prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí a zariadení domu v zmysle § 2 zákona,
 - 3.2. služby spojené s užívaním bytov,
 - 3.3. vedenie účtu domu v banke,
 - 3.4. vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
 - 3.5. prenájom spoločných častí a zariadení domu na základe rozhodnutia vlastníkov,
 - 3.6. iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi,(ďalej spolu len „správa domu“).
4. Vlastníci poverujú správcu zabezpečením správy domu za podmienok dojednaných touto zmluvou.

Článok II Práva a povinnosti správcu

1. Práva a povinnosti správcu sú upravené zákonom a touto zmluvou. Správca sa zaväzuje vykonávať správu domu tak, aby bol vlastníkom zabezpečený nerušený výkon ich vlastníckych a užívacích práv k bytom v dome.
2. Na splnenie svojho záväzku je správca povinný:
 - 2.1. starať sa o prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a zariadení domu a pozemku

podľa požiadaviek vlastníkov a v prípade rozhodnutia vlastníkov zabezpečiť aj rekonštrukciu a modernizáciu tohto spoločného majetku vlastníkov v súlade s osobitnými predpismi (napr. o požiarnej ochrane, stavebný zákon a pod.), najmä:

- vykonávať ročne obhliadky domu so zástupcom vlastníkov s vyhotovením protokolu o obhliadke, súpisu potrebných opráv a údržby, cenovej, technickej a vecnej kontrole prác v dome
- na základe technického stavu domu a požiadaviek vlastníkov spracúvať a predkladať vlastníkom na schválenie návrhy pre riešenie údržby a opráv, prípadne rekonštrukcie a modernizácie spoločných častí a zariadení domu s odhadom výšky príslušných nákladov a odporúčať vlastníkom poradie opráv podľa ich naliehavosti; do 30. novembra každého roka predložiť vlastníkom ročný plán opráv s návrhom výšky tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv na nasledujúci kalendárny rok spôsobom v dome obvyklým, ktorým je zverejnenie na oznamovacej tabuli v dome,
- odstraňovať havarijné situácie,
- zabezpečiť revízie spoločných zariadení domu, u ktorých to predpisujú príslušné normy v predpísaných časových etapách (plynové a elektrické zariadenia, výťahy, bleskozvod a pod.) a odstránenie nedostatkov nimi zistených,
- zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia alebo chyby a poruchy, alebo poškodenia spoločných častí a zariadení domu, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov; ak vlastníci zmaria správcovi akýmkoľvek spôsobom splnenie si tejto povinnosti (napr.: nedostatok finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv alebo nedoplnenie finančných prostriedkov do tohto fondu na výzvu správcu, alebo ak vlastníci nesprístupnia svoj byt, ak je chybu alebo poruchu možné odstrániť len z bytu vlastníka), sú zodpovední za škodu, ktorá tým vznikne na živote, zdraví alebo majetku vlastníkov alebo tretích osôb alebo správcu,
- uplatňovať zodpovednosť za vady domu a spoločných častí a zariadení domu,
- poistiť dom, ak o tom rozhodnú vlastníci,

2.2. zabezpečiť poskytovanie týchto plnení spojených s užívaním bytov v dome:

- dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
- dodávku vody z verejných vodovodov a vodární,
- odvádzanie odpadových vôd splaškových a dažďových,
- osvetlenie spoločných častí a zariadení domu,
- upratovanie spoločných častí a zariadení domu,
- čistenie prístupových chodníkov a zimnú údržbu na chodníkoch priľahlých k domovej nehnuteľnosti,
- čistenie kanalizačných prípojok,
- odvoz domového odpadu,
- deratizáciu, dezinfekciu, dezinfekciu,

2.3. v ekonomickej oblasti vykonávať najmä tieto činnosti:

- vypracovať predpis platby mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, na úhradu plnení spojených s užívaním bytov a za správu,
- viesť účtovníctvo domu, vrátane daňových odvodov a poplatkov podľa všeobecne záväzných právnych predpisov. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.
- raz ročne vykonať vyúčtovanie plnení spojených s užívaním bytov a predložiť správu o svojej činnosti a o stave spoločných častí a zariadení domu, evidovať pohľadávky voči neplatičom, zabezpečiť ich vymoženie upomínaním, súdnym vymáhaním, exekúciou a v prípade, že tak rozhodnú vlastníci aj uplatnením zákonného záložného práva, ktoré vzniká podľa § 15 ods. 1 zákona v prospech ostatných vlastníkov v dome k bytu dlžníka a prijímať platby, ktoré vymohol od dlžníkov na účet domu,

2.4. uzatvárať v mene vlastníkov a na ich účet (účet domu) nájomné zmluvy na prenájom spoločných častí a zariadení domu, pozemku a ostatného spoločného majetku vlastníkov, ak o prenájme rozhodnú vlastníci, sledovať plnenie si povinností nájomcu

vyplývajúcich mu z nájomnej zmluvy, najmä povinnosti platiť nájomné a úhradu za plnenia spojené s nájmom, vymáhať vzniknuté nedoplatky, vypovedať nájomnú zmluvu, ak si nájomca neplní svoje povinnosti alebo ak o tom rozhodnú vlastníci v súlade so zákonom a nájomnou zmluvou,

- 2.5. viesť evidenciu všetkých písomností určených zákonom týkajúcich sa správy domu,
- 2.6. pri správe dbať na ochranu práv vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými
- 2.7. umožniť vlastníkovi na požiadanie vo vopred dohodnutom termíne nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie
- 2.8. zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.
- 2.9. Zástupca vlastníkov môže požiadať správcu o zriadenie pasívneho prístupu k bankovému účtu formou internetbankingu
- 2.10. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov a na ich účet
- 2.11. Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a NP v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a NP v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu
- 2.12. Správca je povinný priebežne zverejniť na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu 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
- 2.13. Správca je povinný minimálne tri dni vopred oboznámiť vlastníkov spôsobom v dome obvyklým s vykonaním aktivít v dome. Tato doba nemusí byť dodržaná v prípade oprav havarijných a neodkladných stavov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Osoby vykonávajúce práce v dome musia byť schopné preukázať svoju príslušnosť k subjektu dodávateľa materiálov, prac a služieb a predložiť poverenie resp. objednávku správcu na výkon ich činnosti.
- 2.14. Správca je povinný odovzdať alebo zaslať e-mailom do konca mesiaca nasledujúceho po ukončení kalendárneho štvrťroka zástupcovi vlastníkov prehľad tvorby a čerpania fondu prevádzky, fondu oprav, výpisy z bankového účtu a zoznam dlžníkov s prehľadom dlžných čiastok za ukončený kalendárny štvrťrok.
- 2.15. zabezpečovať ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy, na ktorých sa uznesie schôdza vlastníkov po dohode o cene týchto plnení so správcom, alebo ktoré mu ukladá zákon.

3. Správca je povinný otvoriť pre dom samostatný účet v TATRA BANKE, a.s., na ktorý budú prichádzať platby vlastníkov a z ktorého bude správca hradiť všetky náklady spojené so správou domu. Z tohto účtu bude správca prevádzať mesačne úhradu za správu domu dohodnutú v Článku VII ods. 1. až 3. na svoj účet. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom sú vlastníci; správca je oprávnený disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Zástupca vlastníkov môže požiadať správcu o zriadenie pasívneho prístupu k bankovému účtu formou internetbanking.

4. Správca má právo:

- 4.1. na nerušený výkon svojich povinností; pre osobný styk s vlastníkmi je oprávnený určiť prevádzkový čas (tzv. "úradné hodiny"),
- 4.2. na sprístupnenie bytu v medziach zákona,
- 4.3. na informácie a doklady od vlastníkov nevyhnutné pre výkon správy domu, zabezpečenie plnení spojených s užívaním bytov a rozpočítanie nákladov na tieto plnenia na jednotlivých vlastníkov,
- 4.4. na zverejnenie zoznamu dlžníkov s dlhom na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytov od 500 eur vyššie,
- 4.5. na ochranu svojho mena pred ohováraním a neopodstatnenými sťažnosťami na jeho

- činnosť,
4.6. na odmenu za správu,
4.7. na náhradu škody, ktorá neplnením si povinností vlastníkov správcovi vznikne.

Článok III Práva a povinnosti vlastníkov

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú upravené zákonom a touto zmluvou.
2. Vlastník a osoby, ktoré byt so súhlasom jeho vlastníka užívajú, majú právo tento priestor nerušene užívať spolu so spoločnými časťami a zariadeniami domu tak, aby svojim konaním nezasahovali do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov, najmä odkladaním predmetov a odpadu v spoločných častiach a zariadeniach domu, ich poškodzovaním alebo ohrozovaním bezpečnosti v dome.
3. Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu.
4. Vlastník má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu.
5. Vlastník je povinný prispievať na náklady spojené so správou domu, a to:
 - 5.1. mesačnými preddavkami do fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - 5.2. mesačnými preddavkami na plnenia spojené s užívaním bytov,
 - 5.3. mesačnými platbami správcovi za výkon správy.
6. Platby podľa ods. 5. je vlastník povinný poukazovať najneskôr do 20. dňa príslušného mesiaca na účet domu, ktorý správca otvorí pre dom podľa Článku II. ods. 3. Pri platbách na účet je vlastník povinný uviesť variabilný symbol, ktorý oznámi vlastníčkovi správca. Ak vlastník neuvedie účel platby, môže správca zaúčtovať platbu podľa svojho rozhodnutia na hociktorú splatnú pohľadávku.
7. Vlastník je povinný v prípade omeškania s platením platieb podľa ods. 5. tohto článku zaplatiť na účet domu úrok z omeškania podľa nar. vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.
8. Vlastník v záujme vedenia evidencie so správou súvisiacou a efektívnej komunikácie so správcom je povinný najneskôr do 60 dní od uzatvorenia tejto zmluvy písomne oznámiť správcovi svoje osobné údaje, ktoré je správca oprávnený spracúvať podľa § 9 ods. 3. zákona, a to: meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého a prechodného pobytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky a tiež každú ich zmenu v lehote do 60 dní, odkedy zmena nastala.

V záujme presného ekonomického vyúčtovania a riadnej správy domu je vlastník ďalej povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi písomne:

- 8.1. každú zmenu v počte osôb užívajúcich byt z dôvodov aktualizácie údajov pre určenie výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu,
- 8.2. prevod vlastníctva bytu v dome,
- 8.3. prenájom bytu alebo jeho časti a ďalšie skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu,
- 8.4. užívanie bytu na iné účely ako na bývanie,
- 8.5. závady zistené na spoločných častiach a zariadeniach domu a na meracom zariadení v byte,
- 8.6. ďalšie skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v dome,
- 8.7. adresu pre doručovanie písomných podaní, ak je odlišná od adresy trvalého pobytu, ktorú

oznámiť vlastníka podľa tohto odseku správcovi; ak vlastníka svoju adresu správcovi neoznámiť, správca je oprávnený doručovať vlastníčkovi písomnosti na adresu bytu, ktorý v dome vlastní.

Plnenie oznamovacích povinností vlastníkov súvisiacich so správnym určením výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu môžu jedenkrát ročne skontrolovať u správcu poverení zástupcovia vlastníkov. Ak zistia, že niektorý z vlastníkov neoznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo oznámiť údaje nepravdivé, zistia skutkový stav a svoje zistenie písomne oznámiť správcovi. Správca je povinný pri výpočte úhrady za plnenia vziať do úvahy skutkový stav zistený zástupcami vlastníkov. Za škody, ktoré vzniknú v dôsledku zlého zistenia skutkového stavu, správca nezodpovedá. Vlastník bytu, ktorý sa neužíva, nemôže sa domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a za správu.

9. Vlastník je povinný na svoje náklady byť v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať jeho údržbu a opravy. Úpravy bytu v dome môže jeho vlastníka vykonávať len tak, aby neohrozoval alebo nerušil ostatných vlastníkov v neprimeranom rozsahu, alebo aby menil vzhľad domu, bez súhlasu ostatných vlastníkov. Stavebné práce v byte môže vlastníka vykonať len v súlade so zák.č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (Stavebný zákon) a s ostatnými všeobecne záväznými predpismi na úseku bezpečnosti a ochrany života a zdravia a požiarnej ochrany. Vlastník, ktorý stavebne upravuje byť v dome, je povinný na výzvu umožniť prístup do tohto priestoru správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné práce neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti a zariadenia domu. Vlastník je povinný informovať správcu a ostatných vlastníkov o takýchto stavebných úpravách pred ich začatím a v prípade, že sa vyžaduje pre vykonanie týchto úprav projekt, je povinný ho v jednom exemplári dodať správcovi. Dodaný projekt bude súčasťou technickej dokumentácie domu. Ak si vlastníka tieto povinnosti nesplní, je správca povinný oznámiť stavebnému úradu vykonávanie stavebných úprav bytu. Ak vlastníka poruší pri stavebných prácach svoje povinnosti, zodpovedá ostatným vlastníkom za škodu tým spôsobenú.
10. Vlastník je povinný odstrániť na svoje náklady závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch v dome alebo na spoločných častiach a zariadeniach domu urobil sám alebo osoby, ktoré jeho byť užívajú.
11. Vlastník je povinný umožniť na požiadanie a na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zástupcovi vlastníkov, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo odstránenia závad, ak opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí a zariadení domu prístupných len z jeho bytu, alebo ak ide o montáž a údržbu meracích zariadení a o vykonanie odpočtu odberu z týchto zariadení.

Článok IV Spôsob výkonu správy

1. Správu domu spočívajúcu v obstarávaní služieb a tovaru pre zabezpečenie činností uvedených v Čl. I ods. 3. vykonáva správca svojimi zamestnancami, a to odborne a hospodárne.
2. Vlastníci majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, o ich údržbe, opravách, rekonštrukcii a modernizácii, o výške tvorby a konkrétnom použití fondu prevádzky, údržby a opráv domu.
3. Vlastníci uplatňujú a vykonávajú svoje právo účasti na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzkach vlastníkov zvolaných správcom v prípade potreby, najmenej však

jedenkrát ročne, buď z jeho vlastného podnetu alebo z podnetu 1/4 vlastníkov bytov. Okrem hlasovania na schôdzi môžu vlastníci rozhodovať o správe domu aj písomným hlasovaním. Termín, miesto a program schôdze alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom oznámené 7 dní vopred písomne na elektronickú adresu, ktorú je každý vlastník povinný oznámiť správcovi podľa Čl. III ods. 8. Ak vlastník elektronickú adresu nemá alebo ju správcovi neoznámí, doručuje sa písomné oznámenie o termíne, mieste a programe schôdze alebo termíne, mieste a otázkach písomného hlasovania doporučené poštou na náklady vlastníka a na adresu podľa Čl. III ods. 8. bod 8.7.

4. Spôsob hlasovania na schôdzi, spôsob, ktorým sa vykoná písomné hlasovanie a náležitosti listín zo schôdze vlastníkov a z písomného hlasovania upravuje zákon. Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým, ktorým je zverejnenie na oznamovacej tabuli v dome.
5. Za každý byt má jeho vlastník alebo spoluvlastníci spolu jeden hlas. Hlas spoluvlastníkov je platný, len ak majú zhodný prejav vôle. Ak sa na schôdzi vlastníkov zúčastňuje len jeden zo spoluvlastníkov, je jeho hlas platný.
6. Vlastníci si za účelom pružnejšej komunikácie so správcom a kontroly plnenia tejto zmluvy volia zástupcu vlastníkov. Zástupcom môže byť len vlastník bytu v dome. Ak si vlastníci zvolia viacerých zástupcov, zástupcovia sú povinní písomne oznámiť správcovi, ako budú konať pri plnení úloh stanovených zákonom a touto zmluvou pre zástupcu vlastníkov.
7. Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a príslušenstva domu zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Článok V

Zásady hospodárenia a oprávnenie disponovať s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. Vlastníci vytvárajú fond prevádzky, údržby a opráv domu (ďalej len „fond“). Vlastníci bytov prispievajú do fondu podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov; ak k bytu v dome prilieha balkón, lodžia alebo terasa, ktorá je spoločnou časťou domu, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa započíta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie, terasy, a to:
 - pravidelnými mesačnými preddavkami,
 - mimoriadnymi príspevkami podľa rozhodnutia vlastníkov.Príjmom fondu sú ďalej tieto príjmy:
 - príjem za prenájom spoločných častí a zariadení domu a ostatného spoločného majetku,
 - výnosy z účtu domu vedeného v banke,
 - príjmy z výtazku exekúcie alebo z dobrovoľnej dražby bytu vo výške pohľadávok voči vlastníkom bytu zo zákonného záložného práva,
 - zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu.
2. Fond slúži na úhradu nákladov na prevádzku, údržbu, opravy, obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu spoločných častí a zariadení domu. Z fondu sa uhrádzajú aj náklady na opravy balkónov, lodží a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu.
3. Prostriedky fondu možno použiť len na účel uvedený v ods. 2.
4. Prostriedky fondu možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku sa uvedené prostriedky vrátia do fondu. Správca vedie prostriedky vo fonde oddelene od prostriedkov na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov vrátane úhrad za správu. Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom

kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roku. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu.

5. Prostriedky fondu môže správca použiť len so súhlasom vlastníkov podľa zásad uvedených v zákone a tejto zmluve.

Predchádzajúci súhlas vlastníkov nie je potrebný na financovanie:

5.1. havárií,

5.2. revízií vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov a odstraňovania závad zistenými týmito revíziami,

5.3. odstraňovania chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia alebo chyby a poruchy, alebo poškodenia spoločných častí a zariadení domu, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok,

5.4. bežnej údržby a opravy nepresahujúcej v jednotlivom prípade čiastku 1000,- eur a s predchádzajúcim súhlasom zástupcu vlastníkov čiastku 3000,- eur v jednotlivom prípade.

Pri výbere dodávateľa postupuje správca podľa pravidiel stanovených zákonom.

6. Správca nesmie prostriedky fondu použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.

7. Z fondu sa uhrádza náhrada škody (regres) spôsobená zlým technickým stavom domu, ak škoda nebola zavinená konaním alebo opomenutím konania správcu a pokuty, ktoré boli správcovi uložené príslušnými orgánmi z dôvodu nesplnenia uloženej povinnosti pri správe domu, ak správca túto povinnosť nesplnil pre nedostatok finančných prostriedkov vo fonde alebo preto, že k použitiu finančných prostriedkov nedostal súhlas od zástupcu vlastníkov alebo vlastníkov.

8. Zástupca vlastníkov má právo kontrolovať opodstatnenosť správcom vynaložených nákladov na správu domu. Toto právo bude realizovať podľa vzájomnej dohody, najmenej 1 x ročne. Právo kontroly zahŕňa právo nahliadať do všetkých dokladov, účtov, účtovných dokladov, zmlúv, rozhodnutí správnych orgánov, súdnych orgánov a pod. týkajúcich sa správy domu. Tým nie je dotknuté rovnaké právo vlastníka bytu v dome.

Článok VI

Zásady určenia výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním bytov v dome a ich platenia

1. Výšku mesačného preddavku na úhradu plnení spojených s užívaním bytov v dome vypočíta správca. Vychádza pri tom z regulovaných cien dodávaných médií a služieb podľa uzatvorených zmlúv na ich dodávku, zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce obdobie. Vlastník je povinný zaplatiť mesačný preddavok na úhradu plnení spojených s užívaním bytu v lehote určenej v Článku III ods. 6.
2. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytov v dome, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, alebo ak sa na tom dohodnú vlastníci. O uskutočnených zmenách je správca povinný písomne informovať každého vlastníka tým, že mu doručí nový predpis zálohových platieb na elektronickú adresu. Ak vlastník elektronickú adresu nemá alebo ju správcovi neoznámí, doručuje sa nový predpis zálohových platieb doporučenou poštou na náklady vlastníka a na adresu podľa Čl. III ods. 8. bod 8.7.
3. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytov v dome rozpočíta správca na jednotlivé byty v dome takto:

- 3.1. z nameraných hodnôt za:
 - dodávku tepla podľa plochy bytu a pomerových meračov v byte v pomere podľa rozhodnutia vlastníkov v súlade s príslušnou legislatívou,
 - dodávku studenej vody a teplej úžitkovej vody a odvádzanie odpadovej vody podľa pomerových meračov - vodomero;
- 3.2. podľa počtu osôb užívajúcich príslušný kalendárny rok alebo jeho časť byt (tzv. osobomesiace), pričom na každý byt sa skutočné náklady rozpočítajú minimálne na jednu osobu užívajúcu byt 12 mesiacov ("12 osobomesiacov") za:
 - dodávku studenej vody a teplej úžitkovej vody a odvádzanie odpadovej vody (ak nie sú pomerové merače - vodomery),
 - odvoz tuhého domového odpadu,
 - upratovanie spoločných častí a zariadení domu,
 - osvetlenie spoločných častí a zariadení domu;
- 3.3. podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu:
 - deratizáciu, dezinfekciu, dezinfekciu,
 - poistenie domu,
 - čistenie prístupových chodníkov, zimná údržba,
- 3.4. rovnakým dielom poplatky za poštovné týkajúce sa spravovaného domu, vedenie účtu v banke, náklady spojené s odpočtom meračov teplej vody, prípadne studenej vody.

O inom spôsobe rozpočítania nákladov za plnenia spojené s užívaním bytov v dome môžu rozhodnúť len vlastníci.

4. Vyúčtovanie podľa ods. 3. je správca povinný vykonať za každý kalendárny rok a predložiť ho písomne každému vlastníkovi najneskôr do 31. 5. nasledujúceho roka. Vyúčtovanie správca doručuje vlastníkovi poštou ako doporučenú zásielku s doručenkou na adresu podľa Čl. III ods. 8. bod 8.7.
5. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník povinný zaplatiť na účet domu do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi preplatok zistený vyúčtovaním. Zmluvná strana, ktorá je v omeškani s plnením si tejto povinnosti, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania podľa nar. vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov. Správca nie je povinný zaplatiť úrok z omeškania, ak k omeškaniu došlo z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov na účte domu.

Článok VII Zásady určenia výšky platieb za správu

1. Za správu domu sú vlastníci povinní platiť správcovi mesačne za jeden byt **6,70,- eur + DPH** vo výške určenej právnym predpisom. Táto cena je pevná na obdobie jeden rok od účinnosti tejto zmluvy. Po roku sa platba za výkon správy môže zvýšiť o také percento, ktoré zodpovedá percentu inflácie určenej oficiálne Štatistickým úradom SR. Cena je splatná v lehote určenej v Článku III ods. 6.
2. Ak správca, ktorý vypovedal zmluvu o výkone správy a je povinný podľa § 8a ods.8 zákona vykonávať správu domu aj po uplynutí vypovednej lehoty, odmena dohodnutá v ods. 1. sa po uplynutí vypovednej lehoty zvyšuje o 50 %.
3. V cene za správu nie je cena plnení spojených s užívaním bytov. Ak správca poskytuje niektoré z plnení sám (napr. dodávku tepla z domovej kotle, upratovanie, zimnú údržbu príľahlých komunikácií, odpočty meračov), cenu za toto plnenie si dohodnú vlastníci so správcom osobitne.
4. V cene za správu nie je cena ďalších služieb v tejto zmluve nedohodnutých, na ktorých sa dohodnú vlastníci so správcom dodatočne. Súčasťou dohody o ďalších službách je aj dohoda o cene týchto služieb.

5. V cene za správu nie je ani odmena za starostlivosť o prenajaté spoločné časti a zariadenia domu; cena bude dohodnutá medzi vlastníkmi a správcom pred započatím nájmu.
6. V cene za správu nie je odmena za prípravu a zabezpečenie vymáhania pohľadávok súdom, v exekučnom konaní alebo uplatnením zákonného záložného práva vlastníkov k bytu dlžníka, súdne poplatky a iné trovy súdneho konania, správne poplatky, bankové poplatky a poštovné.
7. Ak cena za služby poskytované správcom podľa ods. 4. až 6. bude súčasťou cenníka správcu, nie je potrebná osobitná dohoda o cene týchto služieb medzi vlastníkmi a správcom.
8. V cene za správu nie je príprava a zabezpečenie druhej a ďalšej schôdze vlastníkov v kalendárnom roku. Cena za zvolanie a zabezpečenie druhej a ďalšej schôdze v kalendárnom roku je 35,- €/hod. bez DPH + náklady na poštovné a miestnosť, v ktorej sa schôdza uskutoční, ak sa bude konať mimo spoločných častí a zariadení domu. Ak sa bude konať ďalšia schôdza z dôvodu prípravy obnovy domu, tak správca na zabezpečenie schôdze uvedenú čiastku vlastníkom neúčtuje.

Článok VIII Rozsah a obsah správy o činnosti správcu

1. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa správy domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré so správou súvisia.
2. Správa musí obsahovať vyúčtovanie tvorby a použitia fondu, zhodnotenie technického stavu spoločných častí a zariadení domu s návrhom plánu ich údržby, opráv, rekonštrukcie a modernizácie na ďalšie obdobie, stav záväzkov a pohľadávok a spôsob ich vymáhania.

Článok IX Osobitné ustanovenia

1. Po prevzatí domu do správy, správca do piatich mesiacov urobí diagnostiku technického stavu domu a následne vypracuje návrhy alternatívneho riešenia, navrhne priority ich realizácie s predpokladanou finančnou náročnosťou, čo bude podkladom pre vypracovanie finančného plánu údržby a opráv pre najbližšie obdobie a rekonštrukcie a modernizácie domu pre obdobie budúcich rokov.
2. Vlastníci **splnomocňujú** správcu, aby v ich mene a na ich účet vykonal právne úkony, ktorými zabezpečí plnenie povinností, ku ktorým sa zaviazal v tejto zmluve. Z týchto úkonov sú zaviazaní priamo vlastníci bytov v dome.

Na prevzatie úveru sa vyžaduje osobitné splnomocnenie a schválenie vlastníkmi dvojtretinovou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov v dome.

Ak vlastníci rozhodnú o prenájme spoločných častí a zariadení domu alebo iného spoločného majetku, vzťahuje sa toto plnomocnenstvo aj na uzatvorenie nájomnej zmluvy s nájomcom, jej vypovedanie a vymáhanie nedoplatkov na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s nájmom.

Ak si predchádzajúci správca nesplnil svoje povinnosti stanovené zákonom pri ukončení správy domu najmä, že nepreviedol zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účet domu zriadený podľa Čl. II ods. 3. alebo neodovzdal novému správcovi celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, vzťahuje sa toto plnomocnenstvo aj na súdne vymáhanie všetkých nárokov z toho vyplývajúcich voči predchádzajúcemu správcovi, ak prevzatá, najmä ekonomická, dokumentácia domu takéto konanie umožňuje.

3. Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca.
4. Škodu spôsobenú vlastníkami bude znášať ten vlastník, ktorý škodu spôsobil a ak nie je možné ho identifikovať, škodu budú znášať všetci vlastníci podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu.
5. Ak na účte domu nebudú potrebné finančné prostriedky na zabezpečenie prevádzky domu (napríklad v prípade vyčerpania finančných prostriedkov z dôvodov likvidácie havárie, neplatičov mesačných preddavkov a v podobných odôvodnených prípadoch) správca oznámi túto skutočnosť zástupcovi vlastníkov a navrhne jej riešenie. Ak riešenie spočíva vo zvýšení mesačných preddavkov do fondu alebo v nutnosti mimoriadneho príspevku do fondu, správca je povinný zavolať schôdzu vlastníkov. Ak vlastníci neprijmú návrh správcu a finančné prostriedky nezabezpečia ani iným spôsobom, správca nenesie zodpovednosť za ďalšiu prevádzku domu a za škody, ktoré môžu z tohto stavu vzniknúť.
6. Poverení pracovníci správcu a poverený zástupca vlastníkov prevezmú od predchádzajúceho správcu a prekontrolujú kompletnosť projektov skutočného prevedenia a ostatnú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu (revízne správy, ekonomickú agendu umožňujúcu skontrolovať tvorbu a čerpanie fondu a jeho zostatok, evidenciu platieb, zmluvy a faktúry za plnenia spojené s užívaním bytov pohľadávky s dokumentáciou umožňujúcou riadne súdne vymáhanie a pod.).

Článok X Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Vlastníci poverujú p. _____ i a _____ aby túto zmluvu schválenu na schôdzi vlastníkov dňa **31.7.2019** za nich podpísali.
3. Zmluva zaniká, ak tak stanoví zákon alebo písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať, ak výpoveď schvália nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov. Výpovedná lehota je 6 mesiacov. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
4. Pri ukončení správy správca:
 - 4.1. odovzdá vlastníkom správu o svojej činnosti a novému správcovi všetky materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane celej projektovej a písomnej dokumentácie domu, ktorú prevzal od predchádzajúceho vlastníka, resp. správcu domu alebo ktorú obstaral sám,
 - 4.2. vykoná vyúčtovanie použitia fondu a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytov,
 - 4.3. ku dňu ukončenia správy prevedie zostatok na účte domu na účet domu, ktorý zriadi pre dom nový správca alebo spoločenstvo.
5. Zmluvu je možné meniť len písomnou dohodou zmluvných strán, pričom zmenu zmluvy zo strany vlastníkov musia schváliť vlastníci nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov.
6. V prípade, ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy sa dostane do rozporu s platným právnym poriadkom SR a stratí tým svoju platnosť, nedotýka sa to platnosti celej zmluvy. Zmluvné strany sú povinné sa o tomto prípade navzájom informovať a vzájomným rokovaním nahradiť neplatné ustanovenie zmluvy novým ustanovením tak, aby jeho význam čo najviac zodpovedal zmyslu a významu predošlého neplatného ustanovenia.
7. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, pričom jedno vyhotovenie obdrží zástupca vlastníkov a jedno správca. Každý vlastník obdrží fotokópiu tejto zmluvy.

8. Zmluva je platná dňom jej podpísania poverenou osobou uvedenou v ods. 2 tohto článku a účinná dňom:

V Bratislave dňa 24.09.2019

V Bratislave dňa 24.09.2019

Správca:
AG-EXPERT, s. r. o.

Vlastníci bytov
zastúpení:

zast.: Ing. Alexander Gubric, CSc.

.....
(overený podpis)

.....
(overený podpis)

.....
(overený podpis)