

# ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzavretá v zmysle zákona c. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov

## 1. Stavebné bytové družstvo Kredit - správa bytov

Tomášikova 26,

821 01 Bratislava 2

zastúpené: **Arpád Bachman – predseda družstva**

IČO: 35 715 570

Číslo účtu:

VS:

/ďalej správca/

a

## 2. Názov:

**Hlavné mesto SR Bratislava**

sídlo:

Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

IČO:

006 034 81

DIČ:

banka:

Československá obchodná banka, a. s.

č. účtu v tvare IBAN:

zastúpené:

Ing. Tatiana Kratochvílová, 1. námestníčka primátora poverená na základe rozhodnutia primátora Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 35/2015 o podpisovaní písomností a právnych dokumentov v znení neskorších predpisov

/ďalej vlastník/

## Čl. 1

### Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností správcu nehnuteľností

- Bytového domu Mierová 54 v Bratislave a vlastníka:

**Bytu č. 17 s plochou 68,8 m<sup>2</sup>.**

Vlastník touto zmluvou poveruje správcu domu zabezpečením prevádzky, údržby, opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu.

## Čl. 2

### Povinnosti správcu

Správca sa zaväzuje pre dom uvedený v čl. 1 zabezpečovať:

I. Správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a prevádzku domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv.

#### I. V oblasti BOZ a PO

V súlade s právnymi predpismi zmluvne zabezpečuje s oprávnenými osobami:

a) revízie elektrických a plynových zariadení a výťahov, odstránenie zistených závad a vedie revízne knihy výťahov,

- b) vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok a obstaráva a udržiava v protipožiarnom stave hasiace prístroje a zariadenia,
- c) schodnosť prístupových chodníkov k domu,
- d) správca rokuje so štátnymi orgánmi pri kontrolách bezpečnosti a protipožiarinej ochrany v dome, deratizáciu a dezinfekciu.

## 2. V oblasti údržby a opráv zabezpečuje

- a) vykonávanie opráv a údržby spoločných častí a spoločných zariadení domu, podľa požiadaviek vlastníkov bytov, garáží a nebytových priestorov,
- b) kontroluje vykonané opravy, preberá práce a uplatňuje zodpovednosť za chybné plnenie,
- c) vyprosovanie z výťahov,
- d) ďalšie služby a úlohy, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

## II. Plnenia spojené s bývaním

V rámci tejto činnosti správca zmluvne zabezpečuje:

1. Predkladá ročný výkaz hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv.
2. Eviduje pohľadávky voči vlastníkom bytov, garáží a nebytových priestorov do fondu prevádzky, údržby a opráv za nezaplatené platby.
3. Eviduje pohľadávky voči vlastníkom bytov, garáží a nebytových priestorov z neplatenia preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s bývaním a užívaním garáží a nebytových priestorov a pohľadávky z vyúčtovania týchto preddavkov.
4. Rozúčtováva skutočné náklady za plnenia poskytované s bývaním na jednotlivé byty a užívaním garáží na jednotlivé garáže a užívaním nebytových priestorov na jednotlivé nebytové priestory, vyúčtovávanie nákladov spojených s bývaním a užívaním garáží a nebytových priestorov a preddavkov doručuje vlastníkom bytov, garáží a nebytových priestorov najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka. Za účelom zabezpečovania plnení spojených s bývaním a užívaním je správca po dohode s vlastníkmi bytov, garáží a nebytových priestorov oprávnený určiť výšku mesačného preddavku na nasledujúci rok pripadajúci na jednotlivé byty, garáže a nebytové priestory. Pri určení výšky preddavku je správca povinný zohľadniť skutočné náklady účtované za predchádzajúci rok a cenové vplyvy. V priebehu roka je správca oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, predpisov, z rozhodnutia cenových orgánov alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.
5. Rozúčtováva skutočné náklady za plnenia poskytované s bývaním na jednotlivé byty nasledovne:
  - a) podľa nameraných hodnôt:
    - dodávku teplej úžitkovej vody podľa rozúčtovania dodávateľa tepla v nadväznosti na namerané hodnoty na vstupe do objektu a v byte,
    - dodávku studenej vody a stočné podľa rozúčtovania dodávateľa.
  - b) pomerom podľa plochy bytu (v m<sup>2</sup>)
    - dodávku tepla - vykurovanie,
    - používanie výťahu,
    - upratovanie spoločných častí a zariadení domu,
    - odvoz smetí,
    - osvetlenie spoločných priestorov a zariadení domu,
    - čistenie chodníka,
    - poistenie domu,
    - platby VaK-u za zrážkovú vodu.
  - c) Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastníkom bytu povinný uhradiť správcovi do 15 dní odo dna doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi bytu preplatok zistený vyúčtovaním.
6. Zabezpečuje poistenie domu.

## III. Vedie súdne spory týkajúce sa predmetu zmluvy.

### **Čl. 3** **Povinnosti vlastníka bytu**

Práva a povinnosti vlastníka bytu sú určené zákonom c. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Vlastník bytu je povinný:

1. Poukazovať na účet správcu mesačne príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv domu vo výške určenej v zálohovom predpise.
2. Poukazovať na účet správcu mesačne preddavok na úhradu za plnenia poskytované s užívaním vo výške určenej v zálohovom predpise.
3. Poukazovať na účet správcu poisťné pripadajúce na predmetný byt a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu uvedené v zálohovom predpise.
4. Platiť správcovi mesačne paušálnu odmenu za činnosti obstarávané pre vlastníka bytu v dome podľa zálohového predpisu. Súhrn platieb podľa ods. 1, 2, 3 a 4 poukazovať na účet správcu mesačne do 25. dňa bežného mesiaca.
5. Oznámiť správcovi bezodkladne skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky preddavku podľa ods. 2 alebo rozúčtovanie nákladov za plnenia poskytované s užívaním.
7. Vlastník bytu sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania a zásahov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu pri manipulácii, s ktorými sa vyžaduje odborná spôsobilosť, ako aj vstupu do priestorov, kde sa takéto zariadenia nachádzajú.
8. Umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy spoločných častí a zariadení domu prístupných z jeho bytu a umožniť montáž a odpočet meradiel vody.

### **Čl. 4** **Majetkové sankcie a náhrada škody**

1. Vlastník bytu je povinný v prípade omeškania s platením mesačných platieb podľa čl. 3 ods. 5 a v prípade omeškania so zaplatením nedoplatku z vyúčtovania plnení poskytovaných s užívaním zaplatiť správcovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.
2. Vlastník bytu je povinný nahradiť správcovi škodu, ktorá mu vznikla v dôsledku uvedenia nepravdivých údajov, čo malo za následok opätovné rozúčtovanie nákladov za plnenia poskytované s užívaním na jednotlivé byty, garáže a nebytové priestory v dome.

### **Čl. 5** **Spôsob hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv**

1. Prostriedky fondov prevádzky, údržby a opráv vedie správca v účtovnej evidencii oddelene podľa jednotlivých domov a nesmie ich použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe alebo vlastníctve.
2. Prostriedky fondu môže správca použiť len na financovanie opráv a údržby, prípadne investície spoločných častí a zariadení domu s vykonaním ktorých súhlasí väčšina vlastníkov bytov, garáží a nebytových priestorov v dome.
3. Súhlas podľa ods. 2 nie je potrebný, ak sa jedná o opravy do 331 €, alebo o úhradu nákladov spojených s predpísanými pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení a o úhradu nákladov spojených s odstránením havárie.
4. Prostriedky fondu nepoužívané v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roku.
5. Výška tvorby fondu opráv je stanovená na 0,50 €/m<sup>2</sup> plochy bytu, resp. nebytového priestoru alebo garáže bez podielu na spoločných častiach domu.



## Čl. 6 Osobitné ustanovenia

1. Správca nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nezabezpečením činnosti správcom podľa tejto zmluvy v dôsledku nedostatku finančných prostriedkov na príslušný dom spôsobeného neplatením preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytov, garáží a nebytových priestorov alebo v dôsledku nedostatku finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv domu alebo neplatením poistného, ak na túto skutočnosť správca vlastníka upozornil.
2. Vlastník bytu sa zaväzuje, že v prípade predaja svojho bytu bude o tejto skutočnosti informovať správcu bez zbytočného odkladu a nového vlastníka oboznámi s obsahom tejto zmluvy.
3. Na právne úkony vzťahujúce sa na obstaranie záležitostí podľa tejto zmluvy udeľuje vlastník správcovi plnú moc podľa § 31 a nasl. Občianskeho zákonníka.
4. Vlastník bytu sa zaväzuje vysporiadať úhrady podľa čl. 3 tejto zmluvy s novým vlastníkom bytu a správcom domu tak, aby si nový vlastník bytu splnil povinnosti uhrádzať čiastky podľa čl. 3 tejto zmluvy počnúc dňom účinnosti tejto zmluvy o prevode vlastníctva.
5. Pri zabezpečovaní činností podľa tejto zmluvy týkajúcich sa domu ako celku zastupuje vlastníkov voči správcovi zástupca vlastníkov bytov, garáží a nebytových priestorov v dome. Prostredníctvom zástupcu správca prenáša a získava potrebné doklady a informácie. Určenie zástupcu preukážu vlastníci písomnou formou do zápisnice podpísanej väčšinou vlastníkov.

## Čl. 7 Záverečné ustanovenia

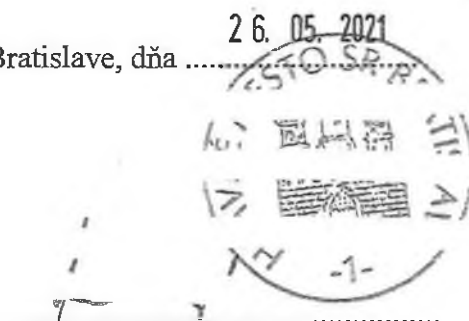
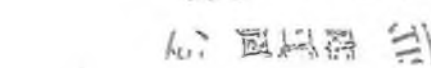
1. Zmluva je uzavretá na čas neurčitý, pričom ju možno vypovedať ktoroukoľvek zo zmluvných strán ku dňu 31.12. príslušného kalendárneho roka a to aj bez uvedenia dôvodu. Vlastníci bytov, garáží a nebytových priestorov môžu túto zmluvu vypovedať len ak s výpoveďou prejaví súhlas nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov, garáží a nebytových priestorov. Výpoveď je účinná v príslušnom roku, ak bola doručená druhej zmluvnej strane najneskôr do 30.6. príslušného roka. Na platnosť výpovede zo strany správcu postačuje, ak výpoveď bola doručená do 30.6. príslušného roka nadpolovičnej väčšine vlastníkov bytov, garáží a nebytových priestorov v dome.
2. Zmluvu je možné meniť len písomnou dohodou zmluvných strán, pričom súhlas na zmenu zmluvy zo strany vlastníkov musí prejsť písomne nadpolovičná väčšina vlastníkov v dome. Tento súhlas preukazujú správcovi vlastníci.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden je pre vlastníka a jeden pre správcu.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle vlastníka.

V Bratislave, dňa 01.02.2021

V Bratislave, dňa 26.05.2021



Arpád Bachman  
predseda družstva  
Stavebné bytové družstvo Kredit - správa bytov



Ing. Tatiana Kratochvílová  
1. námestníčka primátora