

konečný návrh – verzia 11.03.2019

Zmluva o výkone správy

uzavretá podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon č. 182/1993 Z.z.**“) a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“)

medzi zmluvnými stranami:

Vlastníci nebytových priestorov v budove „Garáže – Ferdiša Kostku“, súp. č. 5291, na ulici Ferdiša Kostku, Bratislava, zapísanej na liste vlastníctva č. 3483, katastrálne územie Karlova Ves, obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV, menovite uvedení v priloženej kópii výpisu z listu vlastníctva č. 3483 tvoriacom prílohu č. 1 tejto zmluvy, s prihliadnutím na prípadné odchýlky v zmysle bodu 1.1 tejto zmluvy

(ďalej len „**vlastníci**“)

osobou poverenou vlastníckmi na podpis zmluvy je: Ing. Michal Kišoň, na základe predchádzajúceho rozhodnutia vlastníkov o schválení tejto zmluvy a poverení osoby oprávnenej podpísať túto zmluvu prijatého v zmysle § 14b ods. 1 písm. e) Zákona č. 182/1993 Z.z. formou písomného hlasovania vlastníkov (kópia zápisnice z písomného hlasovania tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy)

a

Bratislavská realitná a investičná spoločnosť s. r. o.

Rezedová 5, 821 01 Bratislava

IČO: 35 752 335

zastúpená: Ing. Martin Holec, konateľ

zapísaná v OR Okresného súdu Bratislava I v oddieli Sro, vl. č. 17846/B

(ďalej len „**správca**“)

článok I. Úvodné ustanovenia

- 1.1 Zmluvné strany vychádzajú z predpokladu (v súlade s § 70 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností v znení neskorších predpisov), že zoznam vlastníkov ako vyplýva z kópie výpisu z listu vlastníctva č. 3483, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 1 tejto zmluvy je správny a úplný. Pre prípad, že zápis v katastri nehnuteľností nezodpovedá skutočnému právnomu stavu, účastníkom tejto zmluvy je skutočný vlastník a nie domnelý vlastník menovaný v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
- 1.2 Vlastníci sú:
 - a) vlastníckmi alebo spoluvlastníkmi jednotlivých nebytových priestorov v príslušnom čase zapísaných na LV č. 3483 vedenom pre katastrálne územie Karlova Ves, obec

Bratislava-m.č. Karlova Ves (ďalej len „**nebytový priestor**“) nachádzajúcich sa v garážovom dome, súp. č. 5291, na ulici Ferdiša Kostku, Bratislava, zapísanom na vyššie uvedenom LV č. 3483 (ďalej len „**Budova**“)

- b) spoluvlastníkmi spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva Budovy (príslušenstvom Budovy sú najmä nájazdové spevnené plochy určené pre vjazd a výjazd do/z Budovy a oporné múry zabezpečujúce stabilitu terénu okolo týchto nájazdových plôch) (ďalej spolu aj len „**predmet správy**“).

1.3 Jednotlivé nebytové priestory sa v čase uzavretia tejto zmluvy od seba líšia veľkosťou a vnútorným členením. V budúcnosti nie je možné vylúčiť ďalšie zmeny v skladbe a členení nebytových priestorov (napr. zlúčenie, rozdelenie, vytvorenie menších jednotiek slúžiacich na parkovanie jednostopových alebo iných menších vozidiel či skladovanie vecí). Vzhľadom na uvedenú variabilitu sa pre účely rozúčtovania nákladov a výpočet iných platieb vlastníkov podľa tejto zmluvy definuje priestorová úžitková jednotka „**garáž**“ nasledovne:

- a) v prípade, ak podiel nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Budovy zapísaný na príslušnom liste vlastníctva nepresahuje hodnotu 2090/136330, príslušný nebytový priestor ako celok predstavuje jednu garáž;
- b) v prípade, ak podiel nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Budovy zapísaný na príslušnom liste vlastníctva presahuje hodnotu 2090/136330, na príslušný nebytový priestor pripadá jedna garáž za každých dosiahnutých 1710/136330 hodnoty podielu nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Budovy zapísaného na príslušnom liste vlastníctva (*príklad 1:* podiel nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Budovy je vo výške 4400/136330, na nebytový priestor pripadajú dve garáže, pretože $2 \cdot 1710/136330 = 3420/136330$, pričom zvyšok hodnoty zostávajúci do 4400/136330 je menší ako 1710/136330; *príklad 2:* podiel nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Budovy je vo výške 5300/136330, na nebytový priestor pripadajú tri garáže, pretože $3 \cdot 1710/136330 = 5130/136330$, pričom zvyšok hodnoty zostávajúci do 5300/136330 je menší ako 1710/136330).

1.4 S prevodom alebo prechodom vlastníctva nebytového priestoru prechádzajú na nového vlastníka práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Ak vlastník nadobudol nebytový priestor na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe Budovy, je povinný pristúpiť k tejto zmluve. Prevodom alebo prechodom nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od tejto zmluvy, avšak záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa Budovy, spoločných častí Budovy a spoločných zariadení Budovy, príslušenstva Budovy a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva nebytového priestoru.

1.5 Správca – Bratislavská realitná a investičná spoločnosť s. r. o. je vedená v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v odd. Sro vo vložke č.17846/B s predmetom činnosti: „správa a údržba bytového fondu v rozsahu voľnej živnosti“. Spoločnosť je zapísaná v zozname správcov na Ministerstve dopravy a výstavby Slovenskej republiky pod č. 377.

1.6 Styk vlastníkov so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkmi (ďalej len „**zástupca vlastníkov**“). Vlastníci budú svoje práva podľa tejto zmluvy a zákona vykonávať tak, aby bola funkcia zástupcu vlastníkov vždy obsadená. Zástupca vlastníkov najmä:

- a) informuje vlastníkov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky a správy Budovy,
- b) navrhuje vlastníkom opatrenia potrebné na zabezpečenie riadnej a efektívnej

- prevádzky a správy Budovy,
- c) uplatňuje voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade s touto zmluvou a v medziach jej predmetu,
 - d) požaduje od správcu vysvetlenia k činnostiam vykonávaným podľa tejto zmluvy a zákona,
 - e) zúčastňuje sa so správcom na ročnej prehliadke predmetu správy a na základe zápisu z nej spolupracuje so správcom na príprave ročného plánu podľa bodu 3.4 písm. n) tejto zmluvy,
 - f) požaduje od správcu vykonanie opráv a údržby a iných úkonov správy Budovy, ktorých potrebu zistil pri kontrolách stavu predmetu správy osobne alebo po nahlásení vlastníkom, požiadavku predkladá písomne (okrem prípadov naliehavého havarijného stavu),
 - g) vyjadruje sa k výberu dodávateľov tovarov, služieb a prác,
 - h) zúčastňuje sa so správcom na preberaní tovarov, služieb a prác,
 - i) kontroluje výkon správy Budovy a kvalitu dodávaných tovarov, služieb a prác,
 - j) na základe vlastných zistení alebo podnetov od iných vlastníkov upozorňuje správcu na nedostatky správy a dodávaných služieb,
 - k) po súhlase nadpolovičnej väčšiny vlastníkov dáva súhlas a stanovuje podmienky prenájmu spoločných častí Budovy.

Zástupca vlastníkov má tiež iné právomoci a plní iné úlohy vyplývajúce zo zákona, tejto zmluvy alebo rozhodnutia vlastníkov. Pokiaľ vlastníci neurčia časovú pôsobnosť, zástupca vlastníkov je zvolený na neurčitý čas. Zástupca vlastníkov vykonáva svoju pôsobnosť osobne; zastúpenie nie je prípustné. Prípadnú odmenu za výkon funkcie zástupcu vlastníkov určia vlastníci rozhodnutím (bez takéhoto rozhodnutia je výkon funkcie bezodplatný); vlastníci tiež môžu rozhodnutím schváliť zástupcovi vlastníkov náhradu primeraných a účelne vynaložených nákladov spojených s výkonom funkcie. Funkcia zástupcu vlastníkov zaniká smrťou, vzdaním sa funkcie doručeným správcovi, ktorého účinky nastanú dňom konania najbližšej schôdze vlastníkov alebo uplynutím doby troch mesiacov od doručenia vzdania sa funkcie správcovi, podľa toho čo nastane skôr, odvolaním z funkcie rozhodnutím vlastníkov alebo dňom, kedy zástupca vlastníkov prestane byť vlastníkom/ spoluvlastníkom nebytového priestoru v Budove, o čom je povinný bezodkladne informovať správcu. Správca je povinný bezodkladne zvolať schôdzu vlastníkov s bodom programu voľba zástupcu vlastníkov v prípade, ak sa dozvie o zániku funkcie doterajšieho zástupcu vlastníkov alebo o jeho vzdaní sa funkcie.

- 1.7 Vlastníci môžu svojim rozhodnutím prijatým v súlade so zákonom a touto zmluvou zvoliť výbor vlastníkov (ďalej len „výbor“) a zveriť mu právomoci a plnenie úloh, ktorých obsah a rozsah bude určený rozhodnutím vlastníkov; pokiaľ vlastníci neurčia časovú pôsobnosť, výbor bude vykonávať zverené právomoci a plniť zverené úlohy až do naplnenia účelu, na ktorý bol výbor ustanovený alebo do ukončenia činnosti výboru rozhodnutím vlastníkov. Pre vylúčenie pochybností, súčasné zriadenie viacerých výborov s rôznymi právomocami a úlohami sa nevylučuje. Počet členov výboru a spôsob ich rozhodovania určia vlastníci rozhodnutím o jeho zvolení, inak platí, že výbor rozhoduje nadpolovičnou väčšinou z počtu členov zvolených pri jeho ustanovení. Funkcia člena výboru zaniká smrťou, vzdaním sa funkcie doručeným správcovi, ktorý je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne ďalej informovať ostatných členov výboru a zástupcu vlastníkov, odvolaním z funkcie rozhodnutím vlastníkov alebo dňom, kedy člen výboru prestane byť vlastníkom/spoluvlastníkom nebytového priestoru v Budove, o čom je povinný bezodkladne informovať správcu a ostatných členov výboru. Členovia výboru vykonávajú svoju pôsobnosť osobne, zastúpenie nie je prípustné. Prípadnú odmenu za výkon funkcie člena výboru určia vlastníci rozhodnutím

(bez takéhoto rozhodnutia je výkon funkcie bezodplatný); vlastníci tiež môžu rozhodnutím schváliť členovi výboru náhradu primeraných a účelne vynaložených nákladov spojených s výkonom funkcie. Správca je povinný bezodkladne zvolať schôdzu vlastníkov s bodom programu voľba člena výboru v prípade, ak sa dozvie o zániku funkcie doterajšieho člena výboru, čo má za následok znefunkčnenie rozhodovania výboru (t.j. pri zostávajúcom počte členov nie je možné prijať rozhodnutie výboru).

článok II.

Predmet zmluvy a určenie spôsobu výkonu správy

- 2.1 Predmetom tejto zmluvy je najmä úprava vzájomných práv a povinností vlastníkov a správcu pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv, rekonštrukcie a modernizácie spoločných častí a spoločných zariadení Budovy, príslušného pozemku a príslušenstva Budovy nachádzajúceho sa na príslušnom pozemku, pri zabezpečovaní plnení a služieb spojených s užívaním Budovy a nebytových priestorov, pri vedení účtu Budovy v banke, pri vymáhaní náhrady škody, bezdôvodného obohatenia a nedoplatkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov a pri iných činnostiach, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním Budovy ako celku jednotlivými vlastníckmi vrátane obstarávania služieb a tovarov za účelom vyššie uvedeného (všetky vyššie uvedené činnosti ďalej spolu aj ako „**správa Budovy**“), ako aj zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej aj ako „**FPÚO**“), a prostriedkami získanými z úhrad vlastníkov za služby a iné plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov okrem úhrad za tie služby a práce, ktoré vlastník uhrádza priamo dodávateľovi (ďalej len „**úhrady za plnenia**“) vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi.
- 2.2 Budovu prevezme správca na základe tejto zmluvy do správy od predchádzajúceho správcu – SBD IV, Polianky 9, 844 37 Bratislava, IČO 00169731 písomným protokolom, vrátane technickej, ekonomickej a právnej dokumentácie. Vlastníci dávajú správcovi súhlas na prevzatie ich osobných údajov a ich spracovanie v informačnom systéme správcu za účelom jednoznačnej identifikácie každého vlastníka s podmienkou dodržania platnej legislatívy (zákon č.18/2018 o ochrane osobných údajov v platnom znení).
- 2.3 Vlastníci ako zadávateľ/ objednávateľ a správca ako vykonávateľ/ poskytovateľ sa dohodli na výkone správy Budovy a uskutočňovaní prípadných ďalších činností vyplývajúcich z ustanovení tejto zmluvy, a to za podmienok ustanovených zákonom a touto zmluvou.

článok III.

Práva a povinnosti správcu

- 3.1 Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov a prostriedky FPÚO (ďalej spolu len „**majetok vlastníkov**“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke. Majiteľom účtu Budovy zriadeného správcom v banke sú vlastníci; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte Budovy a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou Budovy. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

- 3.2 Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktorý smeruje proti majetku správcu.
- 3.3 Správca je povinný vykonávať správu samostatne v mene vlastníkov a na ich účet a je oprávnený konať pri správe Budovy za vlastníkov pred súdom.
- 3.4 Pri správe Budovy je správca povinný:
- a) vykonávať správu Budovy s maximálnou odbornou starostlivosťou v zmysle tejto zmluvy a platných právnych predpisov tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k Budove a nebytovým priestorom,
 - b) postupovať pri výkone správy Budovy podľa pokynov vlastníkov a v súlade s ich záujmami,
 - c) zabezpečovať tovary, práce a služby pri výkone správy Budovy efektívne (v rozsahu a množstve zodpovedajúcom skutočným potrebám, bez zbytočného plytvania) a za ceny, ktoré nepresiahnu obvyklé tržové ceny uplatňované v danom čase a mieste; tým nie je dotknutý bod 3.5 tejto zmluvy,
 - d) zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy Budovy,
 - e) zabezpečiť vhodné a primerané poistenie Budovy,
 - f) hospodáriť s majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami tejto zmluvy,
 - g) dbať na ochranu práv vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
 - h) zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou iného vlastníka,
 - i) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov,
 - j) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do FPÚO a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - k) umožniť vlastníkom na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy Budovy alebo čerpania majetku vlastníkov,
 - l) zvoliť schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď to určuje táto zmluva, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov, alebo keď o to požiada zástupca vlastníkov,
 - m) vyhlásiť písomné hlasovanie vlastníkov, keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov, alebo keď o to požiada zástupca vlastníkov,
 - n) vypracúvať ročný plán údržby a opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí Budovy a spoločných zariadení Budovy a príslušenstva Budovy, ktorý bude tiež obsahovať návrh nákladových limitov pre jednotlivé navrhované položky (ďalej len „**ročný plán**“) a navrhnúť výšku tvorby FPÚO na nasledujúci kalendárny rok a predložiť uvedené na schválenie vlastníkom na schôdzi, ktorá sa bude konať najneskôr 30. novembra bežného roka,
 - o) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy Budovy v súlade s touto zmluvou a Zákonom č. 182/1993 Z.z.,
 - p) priebežne zverejňovať na mieste v Budove obvyklom alebo na webovom sídle správcu, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou Budovy, vrátane jednotlivých cenových ponúk.
- 3.5 Pri obstarávaní služieb, prác a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky (najmä z hľadiska pomeru ceny a kvantity a kvality výkonu/dodanej hodnoty), aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov.

- 3.6 Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku FPÚO. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci tejto zmluvy a boli odsúhlasené vlastníkami, nesie vlastník iba v prípade, ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do FPÚO.
- 3.7 a) Správca ako prevádzkovateľ v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej len „**Nariadenie GDPR**“) je oprávnený na účely správy Budovy spracúvať osobné údaje vlastníkov v rozsahu: meno, priezvisko, dátum narodenia, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, korešpondenčná adresa, číslo nebytového priestoru, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky, a to za účelom riadneho výkonu správy Budovy. Uvedené osobné údaje sú spracúvané na právnom základe podľa článku 6 bod 1 písm. b) a c) Nariadenia GDPR, t. j. spracúvanie je nevyhnutné na plnenie tejto zmluvy, ako aj na plnenie zákonných povinností správcu, vyplývajúcich najmä zo Zákona č. 182/1993 Z.z..
- b) Správca je povinný na požiadanie zástupcovi vlastníkov ako sprostredkovateľovi v zmysle Nariadenia GDPR poskytnúť resp. aktualizovať zoznam vlastníkov zahŕňajúci informácie v rozsahu nevyhnutnom na riadne plnenie zverených úloh: meno, priezvisko, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, korešpondenčná adresa, číslo nebytového priestoru, telefónne číslo, elektronická adresa, a to za účelom výkonu funkcie zástupcu vlastníkov podľa tejto zmluvy a Zákona č. 182/1993 Z.z., s čím vlastníci súhlasia a berú to na vedomie.
- c) Zmluvné strany sa tiež dohodli, že za účelom umožnenia výkonu práv a povinností vlastníkov vyplývajúcich zo Zákona č. 182/1993 Z.z. budú osobné údaje v nevyhnutnom rozsahu (meno, priezvisko, korešpondenčná adresa, telefónne číslo a elektronická adresa) na požiadanie poskytnuté ostatným vlastníkom, avšak výlučne na základe súhlasu dotknutého vlastníka v zmysle článku 6 bod 1 písm. a) Nariadenia GDPR. Súhlas vlastníka so spracovaním a použitím osobných údajov na uvedený účel bude správcom ako prevádzkovateľom získaný v preukázateľnej (písomnej) forme (napr. v rámci tzv. evidenčného listu, prostredníctvom elektronickej pošty a pod.).
- d) Správca je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov zverejňovať zoznam vlastníkov, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do FPÚO a na úhradách za plnenie aspoň 500 €. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka a suma nedoplatku na preddavkoch do FPÚO alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje spôsobom obvyklým na zverejňovanie informácií v Budove v zmysle bodu 9.3 tejto zmluvy.
- 3.8 Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa Budovy, najmä o dôležitých činnostiach vykonaných v rámci správy Budovy s uvedením, kto činnosť vykonal a stručným popisom práce, položkách čerpaných z FPÚO, konečnom stave FPÚO a ostatných relevantných údajoch o finančnom hospodárení Budovy, o stave spoločných častí Budovy, spoločných zariadení Budovy a príslušenstva Budovy, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou Budovy. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia FPÚO a úhrad za plnenia rozúčtované spôsobom podľa bodu 3.17 tejto zmluvy.

- 3.9 Ak správca nepredloží vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa Budovy, vyúčtovanie použitia FPÚO a úhrad za plnenia v lehote podľa bodu 3.8 tejto zmluvy, nemá až do ich predloženia nárok na platby za výkon správy Budovy. Nárok na platbu za výkon správy Budovy nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka ročný plán na nasledujúci kalendárny rok podľa bodu 3.4 písm. n) tejto zmluvy.
- 3.10 Správca je povinný zabezpečiť údržbu a opravy, rekonštrukciu a modernizáciu predmetu správy v medziach schváleného ročného plánu, pri dodržaní tam schválených nákladových limitov; uvedené nezbavuje správcu povinnosti postupovať aj pri zabezpečení realizácie týchto vopred schválených položiek v súlade s pravidlami podľa bodu 3.4 tejto zmluvy. Na základe požiadavky zástupcu vlastníkov resp. príslušného výboru (ak je taký ustanovený a právomoc zabezpečovať realizáciu príslušných činností mu vyplýva z rozhodnutia vlastníkov) resp. vlastníkov je správca povinný zabezpečiť údržbu a opravy, rekonštrukciu a modernizáciu aj mimo schváleného ročného plánu a tam schválených nákladových limitov, za nasledovných podmienok:
- a) pri predpokladanej výške nákladu do 500 € na jednu vec bez potreby osobitného schválenia použitia majetku vlastníkov na daný účel; v takom prípade je však povinný o vynaložení nákladu bez zbytočného odkladu informovať zástupcu vlastníkov;
 - b) pri predpokladanej výške nákladu od 500 do 1 000 € na jednu vec:
 - (i) so súhlasom zástupcu vlastníkov, alebo
 - (ii) so súhlasom príslušného výboru (ak je taký ustanovený a právomoc schvaľovať nakladanie s majetkom vlastníkov na danú vec mu vyplýva z rozhodnutia vlastníkov), ak je predpokladaný náklad v medziach finančného limitu schváleného tomuto výboru rozhodnutím vlastníkov, alebo
 - (iii) so súhlasom vlastníkov;
 - c) pri predpokladanej výške nákladu nad 1 000 € na jednu vec:
 - (i) so súhlasom príslušného výboru (ak je taký ustanovený a právomoc schvaľovať nakladanie s majetkom vlastníkov na danú vec mu vyplýva z rozhodnutia vlastníkov), ak je predpokladaný náklad v medziach finančného limitu schváleného tomuto výboru rozhodnutím vlastníkov, alebo
 - (ii) so súhlasom vlastníkov.
- 3.11 Správca je povinný aj nad vecný a nákladový rámec schválený v ročnom pláne alebo požadovaný a schválený postupom podľa bodu 3.10 tejto zmluvy:
- a) zabezpečiť opravy a vykonať iné opatrenia v nevyhnutnom rozsahu za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva vzniku škody, prípadne jej zmenšovania alebo zabránenia jej nárastu alebo za účelom odvrátenia ohrozenia zdravia vlastníkov alebo tretích osôb, pričom o situácii a opatreniach je správca povinný vlastníkov bezodkladne informovať;
 - b) zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok;
 - c) zabezpečiť výkon opatrení uložených odbornými prehliadkami, revíziami, skúškami a kontrolami, ak závery z uvedených procesov majú pre vlastníkov záväzný charakter a opatrenia neznosú odklad.
- 3.12 Správca má právo označiť svoj výkon správy na viditeľnom mieste Budovy. Maximálny rozmer označenia je 50 x 50 cm.
- 3.13 V oblasti ekonomiky a hospodárenia je správca okrem iných povinností vyplývajúcich mu z

tejto zmluvy alebo všeobecne záväzných právnych predpisov, tiež povinný:

- a) viesť prostriedky vo FPÚO oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov. Prostriedky FPÚO možno prechodne použiť na úhradu za služby a iné plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv;
- b) používať prostriedky z účtu Budovy v nasledovnom poradí: poistenie budovy, úhrada za služby v poradí elektrická energia, odvoz a likvidácia odpadu, odmena za správu, odborné prehliadky, revízie, skúšky a kontroly, upratovanie, údržba a opravy, letná a zimná údržba a ostatné;
- c) viesť evidenciu príjmov a výdavkov Budovy;
- d) do 20. mája bežného roku predložiť na odsúhlasenie zástupcovi vlastníkov výdavky z FPÚO a úhrady za plnenia za predchádzajúci rok;
- e) poukázať preplatky z ročného vyúčtovania služieb vlastníkom do 30 dní odo dňa jeho doručenia s podmienkou:
 - (i) oznámenia vlastníka (osobne, poštou alebo e-mailom), na ktorý účet má byť preplátok zaslaný,
 - (ii) dostatku finančných prostriedkov na účte Budovy,
 - (iii) v prípade uplatnenia oprávnenej reklamácie zo strany vlastníka je termín vyplatenia preplatku do 30 dní od písomného doručenia stanoviska zo strany správcu;
- f) vybaviť reklamáciu vyúčtovania služieb do 30 dní od jej doručenia s tým, že:
 - (i) ak je reklamácia oprávnená, opravené vyúčtovanie zasiela správca príslušnému vlastníkovi podľa písm. e) ods. (iii) tohto bodu,
 - (ii) ak reklamácia nie je oprávnená, správca je povinný do 30 dní písomne zaslať vlastníkovi stanovisko, kde bude uvedené, prečo neuznal reklamáciu,
 - (iii) ak je reklamácia oprávnená a týka sa vyúčtovania celej Budovy (t.j. výsledkom reklamácie sú dotknutí aj ostatní vlastníci), správca je povinný do 30 dní po odsúhlasení zástupcom vlastníkov informovať vlastníkov o tejto skutočnosti a je oprávnený zapracovať opravu do vyúčtovania ďalšieho roku;
- g) vykonávať všetky úhrady súvisiace so správou Budovy a poplatky tretím stranám podľa tejto zmluvy, tieto úhrady vykonať len ak sú na účte Budovy na tento účel dostatočné finančné prostriedky;
- h) určovať výšku mesačných (preddavkových) úhrad za plnenia;
- i) po spracovaní vyúčtovania za predchádzajúci rok, upraviť výšku mesačných (preddavkových) úhrad za plnenia pre vlastníkov podľa skutočností predchádzajúceho roka pri zohľadnení predpokladaného vývoja cien;
- j) požadovať od vlastníkov zvýšenie príspevku do FPÚO, úhrad za plnenia alebo jednorazovú dotáciu, pokiaľ prostriedky na príslušnom účte nepostačujú na priebežné alebo konečné krytie nákladov na správu Budovy a prevádzku vrátane služieb, opráv a údržby Budovy, najmä ak je dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových resp. regulačných orgánov, zo zmeny rozsahu zabezpečovaných služieb a iných plnení alebo ak sa na tom dohodnú vlastníci. V prípade, ak vlastníci takúto požiadavku správcu neakceptujú, nezodpovedá správca za škodu spôsobenú neuhradením ceny dodaných tovarov, prác alebo služieb;
- k) v spolupráci so zástupcom vlastníkov vykonávať cenovú, technickú a vecnú kontrolu dodania, vykonávania a fakturácie prác, tovarov a služieb zabezpečovaných pri správe;
- l) pravidelne mesačne informovať zástupcu vlastníkov písomne alebo elektronickou poštou o:

- (i) všetkých neuhradených (po lehote splatnosti) finančných záväzkoch vlastníkov s uvedením konkrétnych dlžníkov a jednotlivých záväzkov po lehote splatnosti ako aj celkovej sumy nedoplatkov s informáciou, či bola dlžníkom zaslaná upomienka,
- (ii) aktuálnom stave (zostatku) na účtoch Budovy;
- m) pri vymáhaní dlžnej čiastky po lehote splatnosti od vlastníka postupovať nasledovne:
 - (i) vyzvať dlžníka k úhrade pohľadávok po lehote splatnosti (mesačných preddavkových platieb alebo nedoplatkov z ročného vyúčtovania), písomnou upomienkou s doručením do vlastných rúk dlžníka (pokus o zmier) na korešpondenčnú adresu v zmysle bodu 9.4 tejto zmluvy, inak na adresu vyplývajúcu z aktuálneho LV na ktorom je zapísaná Budova, s dodatočnou lehotou 14 dní na uhradenie;
 - (ii) zverejniť v zmysle bodu 3.7 tejto zmluvy zoznam vlastníkov, ktorí ani po doručenej upomienke neuhradili v stanovenej dodatočnej lehote dlžné záväzky v úhrnnej výške presahujúcej sumu 500 €;
 - (iii) po márnom uplynutí dodatočnej lehoty na plnenie v zmysle prvej odrážky tohto písmena pristúpiť k vymáhaniu pohľadávky cestou konkrétneho právneho zástupcu za odmenu pri tých dlžníkoch, ktorí na základe upomienky v stanovenej lehote nezaplatili;
 - (iv) podať návrh na exekučné konanie na uspokojenie pohľadávok, ak je takýto postup schválený potrebnou väčšinou vlastníkov vyplývajúcou zo Zákona č. 182/1993 Z.z.;
 - (v) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby nebytového priestoru na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 Zákona č. 182/1993 Z.z., ak finančný záväzok vlastníka po lehote splatnosti presiahol 2.000 € a takýto postup je schválený potrebnou väčšinou vlastníkov vyplývajúcou zo Zákona č. 182/1993 Z.z..

3.14 Náklady spojené s vymáhaním pohľadávky a právnym zastupovaním pri vymáhaní pohľadávky je správca oprávnený uhrádzať z účtu Budovy. Úhrada pohľadávky a príslušenstva bude poukázaná na účet Budovy, okrem nákladov, ktoré boli preddavkovo uhradené z iných prostriedkov mimo tohto účtu, tieto budú vrátené tomu, kto ich uhradil.

3.15 V technickej oblasti je správca okrem iných povinností vyplývajúcich mu z tejto zmluvy alebo všeobecne záväzných právnych predpisov, tiež povinný:

- a) zabezpečovať technickú evidenciu o predmete správy a zaznamenávať všetky zmeny, ktoré sú mu známe
- b) vykonávať pravidelné obhliadky predmetu správy, spoločných priestorov a zariadení, v rámci toho najmenej 1 x ročne spolu so zástupcom vlastníkov;
- c) spracovať ročný plán v zmysle bodu 3.4 písm. n) tejto zmluvy do 15. novembra bežného roku na rok nasledujúci vrátane harmonogramu odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení;
- d) zabezpečiť realizáciu schváleného ročného plánu údržby, opráv a odborných prehliadok, revízií a pod. a dozerať na ich realizáciu;
- e) na základe požiadavky zástupcu vlastníkov alebo príslušného výboru v zmysle bodu 3.10 tejto zmluvy alebo aj bez osobitnej požiadavky v zmysle bodu 3.11 tejto zmluvy zabezpečiť údržbu a opravy, rekonštrukciu a modernizáciu predmetu správy aj mimo schváleného ročného plánu a dozerať na ich realizáciu;
- f) zabezpečiť výkon opatrení uložených odbornými prehliadkami, skúškami, revíziami alebo kontrolami;

- g) zúčastniť sa v mene vlastníkov na kontrolách štátneho odborného dozoru vo veciach týkajúcich sa správy Budovy.

3.16 V právnej oblasti je správca, okrem iných povinností vyplývajúcich mu z tejto zmluvy alebo všeobecne záväzných právnych predpisov, tiež povinný:

- uzatvárať menom vlastníkov zmluvy s tretími stranami na zabezpečenie správy Budovy;
- spolupracovať a pripravovať podklady pre podanie návrhov na súd a pri ďalšom vedení konaní voči tretím stranám vo veciach týkajúcich sa správy Budovy;
- spolupracovať a pripravovať podklady pre právneho zástupcu pri vymáhaní nedoplatkov od dlžných vlastníkov;
- zastupovať vlastníkov pred orgánmi štátnej správy alebo obce vo veciach týkajúcich sa správy Budovy.

3.17 V oblasti prevádzky je správca povinný zabezpečiť tieto služby a iné plnenia:

služba	hradené z prostriedkov	spôsob rozúčtovania
el. energia spoločné priestory (garážové brány + osvetlenie)	služby *	G **
odvádzanie zrážkovej vody	služby	SP ***
letná údržba (upratovanie spoločných priestorov Budovy a príslušenstva Budovy)	služby	G
PO + BOZP (prehliadky, odstraňovanie závad)	FPÚO	SP
výkon správy Budovy (odmena správcu)	služby	G
zimná údržba (najmä údržba príslušenstva Budovy)	služby	G
čistenie dažďových žlabov	služby	G
servis a prevádzka garážových brán	FPÚO	SP
revízie, prehliadky, skúšky, kontroly	FPÚO	SP
havarijná služba	FPÚO	SP
deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia	služby	G
právne služby	FPÚO	SP
poistenie	služby	SP
bankové poplatky, admin. náklady	služby	G
príspevok do FPÚO	FPÚO	SP
odmena zástupcovi vlastníkov	služby	G
daň z nehnuteľnosti	služby	SP

* - Prostriedky z kategórie „služby“ zahŕňajú prostriedky vyzbierané od vlastníkov ako úhrady za plnenia (mesačné úhrady a úhrady nedoplatkov z vyúčtovania) a ako platby za správu

(odmena správcu).

** - Spôsob rozúčtovania je nasledovný: položky označené v tabuľke symbolom „G“ budú vyúčtované na každú garáž ako samostatnú jednotku v zmysle bodu 1.3 tejto zmluvy (t. j. v €/garáž); ak garáž patrí do nebytového priestoru v podielovom spoluvlastníctve, na konkrétneho spoluvlastníka pripadá časť určená výškou jeho spoluvlastníckeho podielu na nebytovom priestore.

*** - Spôsob rozúčtovania je nasledovný: položky označené v tabuľke symbolom „SP“ budú vyúčtované podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu príslušného nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Budovy (t. j. v €/m²); ak je nebytový priestor v podielovom spoluvlastníctve, na konkrétneho spoluvlastníka pripadá taká časť sumy rozúčtovanej na nebytový priestor, ktorá sa určí výškou jeho spoluvlastníckeho podielu na nebytovom priestore (príklad 1: podiel nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Budovy je vo výške 4400/136330, na nebytový priestor pripadá časť rozúčtovaného nákladu určená podielom 4400/136330; príklad 2: ak je nebytový priestor z príkladu 1 v podielovom spoluvlastníctve, na spoluvlastníka s podielom 1/3 pripadá časť rozúčtovaného nákladu určená podielom 1/3*4400/136330).

3.18 Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím zástupcu vlastníkov, príslušného výboru alebo vlastníkov o výbere alebo určení dodávateľa, prijatým za nasledovných podmienok:

- a) pri predpokladanej výške nákladu do 1.000 € na jednu vec:
 - (i) so súhlasom zástupcu vlastníkov, alebo
 - (ii) so súhlasom príslušného výboru (ak je taký ustanovený a právomoc schvaľovať nakladanie s majetkom vlastníkov na danú vec mu vyplýva z rozhodnutia vlastníkov), ak je predpokladaný náklad v medziach finančného limitu schváleného tomuto výboru rozhodnutím vlastníkov, alebo
 - (iii) so súhlasom vlastníkov;
- b) pri predpokladanej výške nákladu nad 1 000 € na jednu vec:
 - (i) so súhlasom príslušného výboru (ak je taký ustanovený a právomoc schvaľovať nakladanie s majetkom vlastníkov na danú vec mu vyplýva z rozhodnutia vlastníkov), ak je predpokladaný náklad v medziach finančného limitu schváleného tomuto výboru rozhodnutím vlastníkov, alebo
 - (ii) so súhlasom vlastníkov.

Pokiaľ zástupca vlastníkov, príslušný výbor alebo vlastníci vyberú alebo určia dodávateľa, oznámia túto skutočnosť prostredníctvom zástupcu vlastníkov správcovi, prípadne aj s podmienkami, ktoré je správca pri uzatváraní zmluvného vzťahu alebo objednávke povinný rešpektovať.

3.19 Pokiaľ nie je prijaté rozhodnutie zástupcu vlastníkov, príslušného výboru alebo vlastníkov o výbere alebo určení dodávateľa v zmysle bodu 3.18 tejto zmluvy, správca má právo zabezpečiť ktorúkoľvek z činností uvedených v tejto zmluve s nákladom do 1.000 € na jednu vec prednostne vlastnými pracovníkmi, zamestnancami a subdodávateľmi, ktorí spĺňajú odbornú alebo profesijnú kvalifikáciu, avšak vždy pri dodržaní pravidiel vyplývajúcich z bodov 3.4, 3.5, 3.10 a 3.11 tejto zmluvy.

3.20 Pri realizácii opráv, údržby alebo zlepšenia (obnovy, modernizácie, rekonštrukcie) predmetu správy alebo inej príslušnej činnosti podľa tejto zmluvy s predpokladaným nákladom nad 1.000 € na jednu vec musí výber dodávateľa resp. použitie vlastných pracovníkov, zamestnancov alebo subdodávateľov správcu odsúhlasiť príslušný výbor alebo vlastníci

podľa pravidiel uvedených v bode 3.18 písm. b) tejto zmluvy.

- 3.21 Pokiaľ bude akákoľvek služba alebo servis zabezpečený dodávateľsky, správca nebude účtovať k dodávateľskej faktúre žiadne prírážky.

článok IV.

Práva a povinnosti vlastníkov

- 4.1 Vlastník je povinný na svoje náklady udržiavať nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí nebytového priestoru, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s nebytovým priestorom v Budove nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych a užívacích práv.
- 4.2 Vlastník je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré na iných nebytových priestoroch alebo na spoločných častiach Budovy alebo spoločných zariadeniach Budovy alebo príslušenstve Budovy spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho nebytový priestor užívajú.
- 4.3 Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy alebo iného potrebného úkonu resp. činnosti, ak opravu/ úkon/ činnosť nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu/ úkon/ činnosť vo vzťahu k spoločným častiam Budovy alebo spoločným zariadeniam Budovy prístupným z jeho nebytového priestoru; ak vlastník neumožní na požiadanie vstup do nebytového priestoru, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.
- 4.4 Bez predchádzajúceho súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov vlastník nemôže:
- a) vykonávať úpravy nebytového priestoru, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprímeranom rozsahu alebo by menil vzhľad Budovy;
 - b) vykonávať úpravy alebo zmeny spoločných častí Budovy, spoločných zariadení Budovy ani príslušenstva Budovy ani na/v nich realizovať akékoľvek inštalácie.
- Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté.
- 4.5 Ak vlastník svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že poškodzuje Budovu, jej spoločné časti, spoločné zariadenia Budovy, príslušenstvo Budovy alebo sústavne narušuje pokojné užívanie ostatných vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka nariadiť predaj nebytového priestoru.
- 4.6 Vlastník má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy Budovy alebo čerpania FPÚO alebo použitia iného majetku vlastníkov.
- 4.7 Vlastníci sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.
- 4.8 Vlastník, ktorý stavebne upravuje nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do nebytového priestoru správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú,

nepoškodujú alebo nemenia spoločné časti Budovy alebo spoločné zariadenia Budovy. Ak vlastník neumožní vstup do nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.

- 4.9 Vlastníci sa zaväzujú realizovať svoje práva a povinnosti v súlade so Zákonom č. 182/1993 Z.z., najmä v súlade s § 11 Zákona č. 182/1993 Z. z..
- 4.10 Na zabezpečenie údržby a opráv spoločných častí Budovy, spoločných zariadení Budovy a príslušenstva Budovy, prevádzky Budovy sú povinní vlastníci poukazovať na účet Budovy mesačné preddavky do FPÚO podľa aktuálneho doručeného zálohového predpisu v súlade s § 10 ods. 1 Zákona č. 182/1993 Z.z.. Pri potrebe väčších opráv a údržby alebo iných nákladnejších úkonov správy Budovy sú vlastníci povinní sa dohodnúť na jednorazovej alebo inej dotácii účtu Budovy. Výška preddavku do FPÚO sa určuje podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu príslušného nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Budovy ako je uvedené v bode 3.17 tejto zmluvy (t. j. v €/m²). Pre vylúčenie pochybností, výška preddavkov do FPÚO je ku dňu uzavretia tejto zmluvy posledným aktuálnym rozhodnutím vlastníkov určená v sadzbe 2 €/m².
- 4.11 Vlastníci sú v prípade, že z ich viny na účte Budovy nie je dostatočné množstvo finančných prostriedkov na úhradu služieb, ktoré odsúhlasili vlastníci, znášať sankcie uvalené dodávateľmi služieb.
- 4.12 Vlastníci sú povinní uhradiť prípadné nedoplatky za služby do 30 dní od doručenia vyúčtovania správcom. Táto povinnosť neplatí v prípade, kedy si vlastník uplatnil reklamáciu, potom sa termín úhrady posúva až do doručenia stanoviska správcu. Reklamáciu vyúčtovania služieb môže vlastník uplatniť do 30 dní od jeho doručenia.
- 4.13 Pri neuhradení preddavkových platieb alebo ich častí, ako aj platieb vyplývajúcich z vyúčtovania alebo ich častí v termíne splatnosti je dlžný vlastník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu podľa § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 0,01 % z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania až do dňa zaplatenia, najmenej však 1 €. Za deň zaplatenia sa považuje deň pripísania dlžnej sumy na účet Budovy.
- 4.14 Vlastníci sú povinní do 7 dní od uskutočnenia zmeny súvisiacej s predmetom tejto zmluvy túto písomne oznámiť správcovi. Pokiaľ tak neurobia a správca sa o nej hodnoverne nedozvedel inak, má sa za to, že zmena nenastala. Oznámenie má byť doložené relevantným dokumentom preukazujúcim zmenu. Ide najmä o tieto skutočnosti:
- prevod vlastníctva nebytového priestoru na inú fyzickú osobu alebo právnickú osobu s dátumom povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností,
 - zmenu spôsobu využívania priestoru s dátumom zmeny alebo
 - zmenu vybavenia nebytového priestoru majúcu za následok zmenu v rozsahu alebo cene poskytovaných služieb.
- 4.15 Vlastníci sa zaväzujú, že v prípade prevodu vlastníctva nebytového priestoru na inú osobu v zmluve o prevode prevádzajúci zabezpečí prevod práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy na nadobúdateľa podpísaním vyhlásenia o pristúpení k tejto zmluve zo strany nadobúdateľa. Vlastník zároveň vyhlasuje, že si je plne vedomý skutočnosti, že až do povolenia vkladu vlastníckeho práva nadobúdateľa do katastra nehnuteľností je pôvodný vlastník plne zodpovedný za plnenie všetkých práv a povinností vyplývajúcich pre neho z tejto zmluvy. Vlastníci sa zaväzujú, že podľa predchádzajúcej vety budú postupovať

až do posledného dňa v kalendárnom mesiaci, kedy preukázateľne oznámili správcovi povolenie vkladu a vzájomné práva medzi pôvodným vlastníkom a nadobúdateľom za obdobie od podpísania zmluvy o prevode až do posledného dňa v kalendárnom mesiaci, kedy preukázateľne oznámili správcovi povolenie vkladu si upravia v zmluve o prevode.

- 4.16 Vlastníci sú povinní nahlásiť každý požiar v Budove správcovi bezodkladne od jeho zistenia na jeho kontaktný telefón a email. Správca postupuje podľa ustanovenia § 6a zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.

článok V. Zodpovednosť za škodu

- 5.1 Správca zodpovedá vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku nepĺnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, Zákona č. 182/1993 Z.z., príp. iných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 5.2 Správca zodpovedá za škodu na predmete správy a nebytových priestoroch, okrem takej škody, ktorá:
- a) nevznikla zapríčinením správcu a súčasne ju správca nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti; alebo
 - b) vznikla v dôsledku skutočnosti, že napriek písomnému upozorneniu správcu nebolo vykonanie potrebných opráv alebo údržby správcovi umožnené zo strany vlastníkov; alebo
 - c) vznikla v dôsledku skutočnosti, že vlastníci napriek písomnému upozorneniu správcu nevyčlenili dostatočné finančné prostriedky na zabránenie vzniku škody; alebo
 - d) vznikla v dôsledku skutočnosti, že vlastníci napriek písomnému upozorneniu správcu trvali na príkaze majúcom za následok vznik škody.
- 5.3 Správca nezodpovedá za škodu spôsobenú nerealizovaním ročného plánu z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov vo FPÚO, ak by vlastníci napriek upozorneniu správcu nevyčlenili dostatočné finančné prostriedky na jeho realizáciu. Ak prostriedky vo FPÚO umožňujú len čiastočnú realizáciu ročného plánu, správca je povinný pri vynaložení odbornej starostlivosti určiť položky, ktoré budú realizované prioritne tak, aby minimalizoval možný vznik a výšku škody.

článok VI. Spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami FPÚO

- 6.1 Na prevádzku, údržbu, opravy, prípadne zlepšenia (obnovu, modernizáciu, rekonštrukciu) spoločných častí, zariadení a príslušenstva Budovy vytvárajú vlastníci mesačnými preddávkami FPÚO podľa Zákona č. 182/1993 Z. z. a tejto zmluvy. Príjmami FPÚO sú tiež ďalšie príjmy, napr. nájomné za užívanie spoločných priestorov a častí budovy, penále alebo úroky z omeškania za oneskorené platby vlastníkov.
- 6.2 Finančné prostriedky FPÚO a platby za plnenia vedie správca v účtovníctve v analytickom členení.
- 6.3 Finančné prostriedky FPÚO nesmie správca použiť na úhradu nákladov iných domov ani

svojich vlastných nákladov.

- 6.4 Vlastníci dávajú správcovi súhlas, aby pri nedostatku finančných prostriedkov na služby (napr. v dôsledku neuhradenia preddavkových platieb zo strany vlastníkov), v záujme nedopustiť zastavenie dodávok služieb, uhradil tieto z prostriedkov FPÚO.

článok VII. Odmena za výkon správy

- 7.1 Správca má právo na odmenu za výkon správy Budovy a uskutočňovanie všetkých prípadných ďalších činností podľa tejto zmluvy vo výške dohodnutej ďalej v tomto článku. V tejto odmene sú zahrnuté všetky činnosti a povinnosti správcu vyplývajúce mu z tejto zmluvy a Zákona č. 182/1993 Z.z., s výnimkou:
- a) nákladov na právne služby spojené s výkonom správy Budovy, a to najmä zastupovanie v sporoch s tretími osobami, vymáhanie nedoplatkov, zastupovanie v súdnych sporoch,
 - b) nákladov na samotnú realizáciu (výkon) údržby, opráv a zlepšení (obnovy, modernizácie, rekonštrukcie) predmetu správy,
 - c) nákladov na samotnú realizáciu (výkon) prevádzky a servisu technických zariadení v Budove,
 - d) nákladov na iné činnosti, pri ktorých je to vyslovene uvedené v tejto zmluve a činnosti, z ktorých povahy zjavne vyplýva, že nie sú súčasťou bežných povinností správcu, ak správca vopred na takúto povahu príslušnej činnosti vlastníkov písomne upozornil, predložil im cenovú ponuku na danú činnosť a táto bola schválená obdobne podľa pravidiel uvedených v bode 3.10 tejto zmluvy.
- Pre vylúčenie pochybností, súčinnosť, organizácia a manažment činností uvedených v písm. a) až c) tohto bodu zo strany správcu je už zahrnutá v odmene, s výnimkou ako je uvedené v bode 7.4 tejto zmluvy.
- 7.2 Nad rámec odmeny podľa tohto článku nemá správca právo na náhradu žiadnych nákladov spojených s činnosťami a povinnosťami správcu vyplývajúcimi mu z tejto zmluvy.
- 7.3 Zmluvné strany sa dohodli, že odmena správcu v zmysle bodu 7.1 tejto zmluvy je vo výške 3 € za jednu garáž/ kalendárny mesiac. Dohodnutá výška odmeny zahŕňa aj prípadne aplikovateľnú DPH.
- 7.4 Zmluvné strany sa dohodli, že odmena správcu za vykonávanie činností súvisiacich s komplexnou obnovou a rekonštrukciou predmetu správy je vo výške 20 € za každú celú hodinu strávenú účelným a efektívnym vykonávaním predmetnej činnosti, najviac však spolu vo výške 1.500,- EUR (bez ohľadu na to, že celkový počet strávených hodín môže byť vyšší ako 75 hodín). Dohodnutá výška odmeny zahŕňa aj prípadne aplikovateľnú DPH. Táto odmena sa netýka zabezpečovania prípravy, priebehu, spracovania zápisníc a vyhodnocovania výsledkov schôdze(i) resp. písomného hlasovania(i) týkajúcich sa komplexnej obnovy a rekonštrukcie predmetu správy; uvedené činnosti sú už zahrnuté v odmene podľa bodu 7.3 tejto zmluvy.
- 7.5 Odmenu si správca vyinkasuje mesačne do 10. dňa daného mesiaca z účtu Budovy.
- 7.5 Správca má právo každoročne, spolu s doručením ročného vyúčtovania, upraviť odmenu za výkon správy uvedenú v bode 7.3 tejto zmluvy na základe aktuálnej výšky inflácie, a to konkrétne o ročnú priemernú mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom

spotrebiteľských cien (HICP) zverejneným Eurostatom pre celú oblasť Európskej menovej únie vo vzťahu k mesiacu február kalendárneho roka, v ktorom príslušné ročné vyúčtovanie doručuje (12 mesačný priemer – „annual rate of change“).

článok VIII.

Trvanie a skončenie zmluvy

- 8.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú a nadobúda platnosť jej uzatvorením a účinnosť počnúc prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej uzatvorení.
- 8.2 Vlastníci aj správca môžu túto zmluvu kedykoľvek vypovedať. Výpovedná lehota má dĺžku tri kalendárne mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a uplynie skončením posledného kalendárneho mesiaca výpovednej lehoty.
- 8.3 Ak vlastníci vypovedali túto zmluvu, sú povinní zabezpečiť nového správcu alebo založiť spoločenstvo za účelom správy Budovy; dotedy je správca povinný vykonávať činnosť podľa tejto zmluvy za podmienok podľa tejto zmluvy.
- 8.4 Ak správca vypovedal túto zmluvu, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami tejto zmluvy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou Budovy a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov alebo zo zmlúv uzatvorených na základe rozhodnutia vlastníkov. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie § 7a ods. 1 druhej vety Zákona č. 182/1993 Z.z. a predsedu spoločenstva určí správca.
- 8.5 Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti týkajúcej sa Budovy a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou Budovy vrátane vyúčtovania použitia FPÚO a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstvo. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet Budovy v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet budovy založený novým správcom alebo spoločenstvom úroky z omeškania.
- 8.6 Dňom skončenia správy prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou Budovy a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov alebo zo zmlúv uzatvorených na základe rozhodnutia vlastníkov na nového správcu alebo na spoločenstvo.

článok IX.

Komunikácia

- 9.1 Kontaktné údaje správcu:
Vo veciach zmluvných: Ing. Martin Holec, mobil: _____
Vo veciach technických: Karol Horský, mobil: _____
Milan Dolník, mobil: _____
- V prípade zmeny v osobách/ kontaktných údajoch je správca povinný bezodkladne tieto oznámiť zástupcovi vlastníkov.
- 9.2 Pre doručovanie písomných oznámení, právnych úkonov a iných písomností v súvislosti s touto zmluvou správcovi sa použije adresa jeho sídla zapísaného v obchodnom registri.
- 9.3 Za spôsob zverejňovania informácií v Budove obvyklý sa určuje:
- vyvesenie na informačnej tabuli umiestnenej v spoločných častiach Budovy – v interiéri pri vstupnej bráne na každom podlaží Budovy osobitne. Za inštaláciu a údržbu informačných tabulí zodpovedá správca; a súčasne
 - odoslanie na elektronickú adresu vlastníka (ak vlastník elektronickú adresu poskytol). Správca nie je zodpovedný za správne doručenie na elektronickú adresu a nenesie ani žiadnu zodpovednosť za prípadné zlyhanie takéhoto doručenia.
- 9.4 Pre doručovanie písomných oznámení, právnych úkonov a iných písomností v súvislosti s touto zmluvou vlastníkovi sa použije korešpondenčná adresa, ktorú vlastník vopred písomne oznámi správcovi, inak adresa vyplývajúca z aktuálneho LV, na ktorom je zapísaný jeho nebytový priestor v Budove.
- 9.5 Komunikácia v súvislosti s touto zmluvou, pre ktorú táto zmluva ani všeobecne záväzný právny predpis neurčujú povinnú písomnú formu sa môže uskutočňovať aj elektronickou poštou, na nasledovné adresy:
- ak je adresátom správca, na elektronické adresy uvedené v bode 9.1 tejto zmluvy resp. neskôr oznámené tam uvedeným spôsobom;
 - ak je adresátom vlastník, na poslednú elektronickú adresu, ktorú vlastník poskytol správcovi.

článok X.

Prechodné a záverečné ustanovenia

- 10.1 Pre vylúčenie pochybností, účinky rozhodnutí vlastníkov (vrátane rozhodnutí o určení výšky preddavkov do FPÚO, zvolení zástupcu vlastníkov, o určení jeho odmeny, o zvolení výboru vlastníkov a určení jeho právomoci a finančných limitov pri schvaľovaní nakladania s majetkom vlastníkov), ktoré sú platné a účinné ku dňu uzavretia tejto zmluvy ostávajú zachované a aplikovateľné aj podľa ustanovení tejto zmluvy.
- 10.2 Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami, podpísanými obidvomi zmluvnými stranami, pričom súhlas so zmenou zmluvy zo strany vlastníkov musí prejať väčšina vlastníkov určená Zákonom č. 182/1993 Z.z..
- 10.3 Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona č. 182/1993 Z. z. a Občianskeho zákonníka.
- 10.4 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 sa použije úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné, čo sa najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.

- 10.5 Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
- 10.6 Zmluva je vyhotovená v 3 originálnych exemplároch – 1 pre správcu a 2 pre vlastníkov (z ktorých po jednom budú uschovávať správca a zástupca vlastníkov). Správca a zástupca vlastníkov sú povinní vlastníkom na požiadanie bez zbytočného odkladu vyhotoviť a doručiť úradne osvedčenú kópiu originálu tejto zmluvy, za úhradu skutočných nákladov. Správca je povinný do 30 dní od účinnosti tejto zmluvy zaslať každému vlastníkovi (obyčajnú) kópiu tejto zmluvy; náklady na zhotovenie a zaslanie týchto kópií zmluvy sa uhrádzajú z FPÚO.
- 10.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, ustanoveniam rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave dňa 21.5.2019

111

Bratislavská realitná a investičná spoločnosť s. r. o.
správca
Ing. Martin Holec, konateľ

Ing. Michal Kišoň
osoba poverená vlastníkom

Prílohy:

Príloha č. 1 – Kópia výpisu z listu vlastníctva č. 3483 (vytvorená cez katastrálny portál)

Príloha č. 2 – Zápisnica z písomného hlasovania vlastníkov

Oznámenie o výsledku písomného hlasovania

konania: NP – spoločné garáže na F.Kostku, 841 05 Bratislava 3483
hlasovania: NP – spoločné garáže na F.Kostku, 841 05 Bratislava 10.04.2019 – 12.05.2019
garáží (hlasov) / vlastníkov: 45 garáží / 57 vlastníkov
oznámenia: 15.5.2019

zúčastnených vlastníkov na hlasovaní bol 49 z celkového počtu 57.
platných hlasov bol 37 z celkového počtu 45.

znení
iansky

hlasovanie sa uskutočnilo s nasledovným výsledkom:

Hlasovacia otázka č.1:

hlasovanie súhlasíte s návrhom zmluvy o výkone správy, ktorý pripravila schválená komisia na schôdzi konanej dňa 10.04.2019 pre správu objektu NP - spoločných garáží na F. Kostku, 841 05 Bratislava?"

na ulici
na Ves,
v výpisu
ichýlky

hlasovacia otázka	áno	nie	neplatný hlas
hlasovanie	37	0	2

Na základe počtu zúčastnených vlastníkov a spôsobu hlasovania bolo písomné hlasovanie k hlasovacej otázke vyhlásené za **platné**, nakoľko sa dosiahlo súhlasné stanovisko nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, čím bola splnená podmienka § 8a, bod 1, zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a NP. Za platné stanovisko potrebné dosiahnuť 50,1%, v tomto hlasovaní sa za vyjadrilo **82,2%** vlastníkov.

osoby
93 Z.z.
lohu č.

Hlasovacia otázka č.2:

hlasujete, aby pre podpis zmluvy o výkone správy s Bratislavskou realitnou a investičnou spoločnosťou bol poverený Ing. Michal Kišoň ?"

Hlasovacia otázka	áno	nie	neplatný hlas
hlasovanie	37	0	2

Na základe počtu zúčastnených vlastníkov a spôsobu hlasovania bolo písomné hlasovanie k hlasovacej otázke vyhlásené za **platné**, nakoľko sa dosiahlo súhlasné stanovisko nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, čím bola splnená podmienka § 8a, bod 1, zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a NP. Za platné stanovisko potrebné dosiahnuť 50,1%, v tomto hlasovaní sa za vyjadrilo **82,2%** vlastníkov.

hlasujeme všetkým hlasujúcim vlastníkovi za spoluprácu

vyhlasovateľ písomného hlasovania:

.....
Ing. Michal Kišoň
zástupca vlastníkov

zastri
ópie
ňvny
emu
aný

Podpisy overovateľov

ase
dec

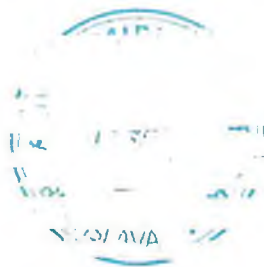


OSVEDČENIE

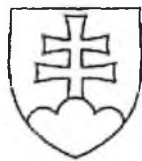
o pravosti podpisu

Podľa knihy osvedčovania pravosti podpisov osvedčujem pravosť podpisu: **Ing. Martin Holec**, dátum narodenia a jeho(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom, spôsob zistenia totožnosti: platný doklad totožnosti - úradný doklad: Občiansky preukaz, séria a/alebo číslo:, ktorý(á) listinu predomnou vlastnoručne podpísal(a). Centrálny register osvedčených podpisov pridelil podpisu poradové číslo:

Bratislava - Karlova Ves dňa 21.5.2019



.....
Michaela Mastišová
zamestnanec poverený
notárom JUDr. Míriam Szabovou
so sídlom v Bratislave



OSVEDČENIE

o pravosti podpisu

Podľa knihy osvedčovania pravosti podpisov osvedčujem pravosť podpisu: **Michal Kišoň**, dátum narodenia a jeho(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom, spôsob zistenia totožnosti: platný doklad totožnosti - úradný doklad: Občiansky preukaz, séria a/alebo číslo:, ktorý(á) listinu predomnou vlastnoručne podpísal(a). Centrálny register osvedčených podpisov pridelil podpisu poradové číslo:

Bratislava - Karlova Ves dňa 21.5.2019



.....
Michaela Mastišová
zamestnanec poverený
notárom JUDr. Míriam Szabovou
so sídlom v Bratislave

Upozornenie! Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť skutočností uvádzaných v listine (§58 ods. 4 Notárskeho poriadku)