

14/2018

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY č.18722 / 2017

uzatvorená podľa § 8 zákona NR SR č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
v platnom znení

medzi týmito zmluvnými stranami:

1. Vlastníci bytov :

Č. bytu	Vlastník bytu	Dátum nar.	Plocha bytu	pl. balkóna	Podiel
1.-1	Anton Javorček Zuzana Javorčeková Ing.		64,65 m ²		1823 / 10000
1.	Marta Strauszová		72,20 m ²	13,92 m ²	2159 / 10000
3.	Andrea Novanová Ing.		59,10 m ²	2,25 m ²	1756 / 10000
4.	Michal Hošťák		128,90 m ²	9,91 m ²	3418 / 10000
2-5.	Andrea Novanová Ing.		14,80 m ²		422 / 10000
2-6.	Hlavné mesto SR Bratislava		14,80 m ²		422 / 10000
Správca Mestská časť Bratislava – Staré Mesto					

Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu nachádzajúceho sa na Mudroňovej ulici č. 22 súp. číslo 1730 v Bratislave, m.č. Staré Mesto postaveného na parcele číslo 1370 zapísaného na liste vlastníctva č. 2543 pre katastrálne územie Staré Mesto.

(ďalej len „vlastníci“)

a

2. Správca :

Ing. Jozef Medvecký M + M Stavebná a obchodná činnosť
811 05 Bratislava, Fraňa Kráľa 28
IČO: 11 829 931 DIČ: 1024605494
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Č. účtu: SK19 1100 0000 0029 4204 9544 BIC : TATRSKBX
zapísaný v zozname správcov bytových domov evidenčné číslo : 0150

(ďalej len „správca“)

ČLÁNOK 1

Vymedzenie pojmov

1.1 Zákon - zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

1.2 Byt je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

1.3 Bytový dom (ďalej len "dom") je budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

1.4 Nebytový priestor pre účely tejto zmluvy je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré správca eviduje ako samostatnú účtovnú jednotku a je určená na iné účely ako na bývanie (napr. obchod, kaderníctvo, a pod.).

1.5 Spoločnými časťami domu sú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

1.6 Spoločné zariadenia domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

1.7 Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu sú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia a oplotené nádvorja, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu.

1.8 Podlahová plocha bytu je podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy lodžií a balkónov.

ČLÁNOK 2

Predmet zmluvy

2.1 Touto zmluvou sú dohodnuté vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníka bytu alebo nebytového priestoru pri zabezpečení plnení týkajúcich sa správy bytového domu uvedeného v tejto zmluve.

2.2. Vlastníci poverujú správcu výkonom správy domu, zabezpečením prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a jeho príslušenstva, a zabezpečovaním plnení spojených so užívaním bytov nachádzajúcich sa v dome a ďalších služieb za podmienok dojednaných touto zmluvou. Vlastníci si budú starostlivosť na príľahlom pozemku k domu – parcelne číslo 1370 a 1371 / 1 o výmere 398 + 535 m², zapísanom na liste vlastníctva č. 6632 pre kat. územie Staré Mesto svojpomocne v zmysle dohody, ktorú medzi sebou ústne a písomne formou zápisnice uzavru na tento účel

zvolanej schôdzi, ktorá nemusí byť s účasťou správcu. Na tejto schôdzi tiež zvolia zástupcu vlastníkov.

ČLÁNOK 3

Práva a povinnosti správcu

3.1 Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov v dome pred orgánmi štátnej správy.

Pri správe domu je správca povinný:

a) hospodáriť s majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami tejto zmluvy o výkone správy,

b) dbať na ochranu práv vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými záujmami,

c) zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,

d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v ich záujme,

e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,

f) umožniť vlastníkom na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,

g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej ¼ vlastníkov domu,

h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov,

i) podať návrh na exekučné konanie,

j) riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov o výbere dodávateľa v zmysle bodu 7.1 a ,b

3.2 Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci tejto zmluvy nesie vlastníci, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.

3.3 Správca zabezpečuje správu domu v troch oblastiach, a to:

· prevádzkovej

· finančnej

· právnej

3.3.1 V prevádzkovej oblasti je správca povinný:

3.3.1.1 Zabezpečiť prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, a to:

a) vykonávať alebo zmluvne zabezpečiť prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu podľa požiadaviek vlastníkov a v rámci možnosti rozpočtu fondu prevádzky, údržby a opráv,

b) vykonávať alebo zmluvne zabezpečiť vykonanie odborných prehliadok bleskozvodov, elektrických a plynových zariadení v zákonom stanovených termínoch a bez zbytočného odkladu zabezpečiť odstránenie zistených závad,

c) vykonávať alebo zmluvne zabezpečiť vykonanie preventívnych protipožiarnych prehliadok v dome a udržiavanie hasiacich prístrojov a hasiacich zariadení v dome v prevádzkovom stave,

d) za účasti zástupcu vlastníkov rokovať s príslušnými orgánmi verejnej správy pri vykonávaní kontroly bezpečnosti a protipožiarnej ochrany v dome,

e) preberať vykonané práce a uplatňovať zodpovednosť za ich vadné vykonanie.

3.3.1.2 Zabezpečiť dodávku plnení a služieb spojených s užívaním spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a bytov v dome, a to:

a) dodávku studenej pitnej vody,

b) odvádzanie odpadových i zrážkových vôd,

c) dodávku elektrickej energie do spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,

d) deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu podľa potreby,

e) odvoz a likvidáciu domového odpadu,

f) havarijnú službu podľa potreby.

3.3.2 Vo finančnej oblasti je správca povinný:

3.3.2.1 Zabezpečiť v rámci evidencie tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv:

a) vedenie analytickej evidencie príjmov a výdavkov fondu prevádzky, údržby a opráv,

b) vedenie ekonomickej agendy súvisiacej s poskytnutím a čerpaním úverov, ak takéto úvery boli poskytnuté,

c) sledovať úhradu preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov,

e) uhrádzať dodávateľské faktúry za služby uvedené v bode 3.3.1.1 a 3.3.1.2. tejto zmluvy dodávateľom uvedených plnení a služieb,

f)prevádzať kontrolu správnosti vykonávania fakturácie za služby uvedené v bode 3.3.1.1 a 3.3.1.2. tejto zmluvy,

g)predložiť vlastníkom správu o činnosti spojenej s výkonom správy, o stave domu a ročný výkaz hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv každoročne do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade, že správca poruší povinnosť podľa predchádzajúcej vety, nepatrí mu odmena za každý aj začatý mesiac, v ktorom je v omeškaní so splnením tejto povinnosti.

3.3.2.2 Zabezpečiť v rámci evidencie zálohových platieb za plnenia a služby spojené s užívaním spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a bytov v dome:

a)vedenie analytickej evidencie príjmov a výdavkov platieb vlastníkov za plnenia a služby spojené s užívaním spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a bytov,

b)stanovenie výšky mesačných zálohových platieb za plnenia a služby spojené s užívaním spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a bytov,

c)uhrádzanie platieb za plnenia a služby uvedené v bode 3.3.1.2. tejto zmluvy dodávateľom uvedených plnení a služieb,

d)kontrolu správnosti vykonávania fakturácie za plnenia a služby spojené s užívaním spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a bytov,

e)sledovanie úhrad za plnenia a služby od vlastníkov,

f)pre vlastníkov každoročne doručenie vlastníkom do 31. mája vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia a služby spojené s užívaním spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, a bytov za predchádzajúci kalendárny rok, a to:

·dodávku studenej pitnej vody,

·odvádzanie odpadových i zrážkových vôd,

·dodávku elektrickej energie do spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,

·a ostatných plnení a služieb, na ktorých sa vlastníci so správcom dohodnú.

3.3.2.3 V nadväznosti na vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia a služby spojené s užívaním spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a bytov zabezpečiť:

a)aby sa vyúčtovaný preplatok vrátil príslušnému vlastníkovi bezodkladne po uplynutí reklamačnej lehoty,

b)vymáhanie nedoplatku od príslušného vlastníka.

3.3.3 V právnej oblasti je správca povinný:

Handwritten signature

3.3.3.1 Zabezpečiť vymáhanie nedoplatkov z nasledovných plnení vlastníkov bytov (vyzývať vlastníkov písomnými upomienkami na náklady dlžníka):

-preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,

-zálohových platieb za plnenia a služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov , spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,

-nedoplatkov z ročného vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia a služby spojené s užívaním bytov, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu.

V prípade bezvýslednosti tohto postupu podať žalobu, prípadne návrh na vydanie platobného rozkazu na príslušný súd. Trovy súdneho konania budú uhradené z fondu prevádzky, údržby a opráv s tým, že po ich súdnom vymožení sa vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Vlastník je v omeškaní od prvého dňa nasledujúceho po splatnosti preddavku až do dňa pripísania na účet vlastníkov bytov.

3.3.3.2 Okrem vyššie uvedených právnych činností sa správca zaväzuje zabezpečovať:

a)vykonávanie potrebnej právnej agendy súvisiacej so správou domu, najmä vypracovávanie a uzatváranie zmlúv (napr. Zmluvy o dielo, Zmluva o dodávke tepla a teplej úžitkovej vody, Príkazná zmluva a pod.), výkon zákonného záložného práva v prospech vlastníkov bytov a pod.,

b)uplatňovanie nárokov z neplnenia alebo vadného plnenia za služby uvedené v bode 3.3.1 tejto zmluvy,

c)dojednávanie a uzatváranie iných dohôd a zmlúv na zabezpečenie ďalších služieb, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

ČLÁNOK 4

Práva a povinnosti vlastníkov bytov

4.1 Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, súvisiacimi predpismi a touto zmluvou.

4.2 Vlastníci sú povinní uhrádzať:

a)preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 0,01165 za 1 / 10000 , preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv za balkón vo výške 0,08217 Eur za m²

b)určené zálohové platby za plnenia a služby spojené s užívaním spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a bytov,

c)poplatok za správcovskú činnosť vo výške 10 Eur / byt mesačné , 5 eur / garáž mesačne

d)ročnú paušálnu odmenu za spracovanie podkladov pre rozúčtovanie studenej vody vo výške 4 € / byt.

4.3 Výška platieb je stanovená „Mesačným predpisom“, ktorý doručí správca každému vlastníkovi. Správca je oprávnený jednostranne zmeniť výšku „Mesačného predpisu“, 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 bytov v dome. Správca je oprávnený meniť výšku poplatku za správu o výšku priemernej ročnej inflácie určenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky po predchádzajúcom prejednaní s vlastníkmi .

4.4 Platby podľa bodu 4.2 tejto zmluvy sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní poukázať na účet založený správcou vždy do 10. Dňa príslušného kalendárneho mesiaca , za ktorý sa platia úhrady , a to bankovým prevodom na účet správcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy .

4.5 V prípade omeškania platieb podľa 4.2 tejto zmluvy tohto článku sú vlastníci povinní zaplatiť popri istine aj úrok z omeškania vo výške 0,01 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania , pričom tento je príjmom fondu opráv a údržby bytového domu .

4.6 Vlastníci na požiadanie správcu pravdivo vyplnia čestné prehlásenie o počte osôb bývajúcich v byte počas roka alebo o počte osôb, ktoré v nebytovom priestore vykonávajú pracovnú činnosť.

4.7 Vlastníci sú povinní oznámiť správcovi skutočnosti rozhodujúce pre výpočet zálohových platieb, resp. vyúčtovanie zálohových platieb (najmä zmenu počtu bývajúcich osôb a pod.) do 5-tich dní od vzniku uvedených skutočností.

4.8 Vlastník je povinný na svoje náklady byt alebo nebytový priestor udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.

4.9 Vlastník je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch v dome alebo na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt užívajú.

4.10 Vlastník je povinný 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, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu a spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt.

4.11 Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté. Vlastník bytu v dome , ktorý stavebne upravuje byt , je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu správcovi z dôvodu kontroly či stavebné úpravy neohrozujú , nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu . Ak vlastník bytu v dome neumožní vstup do bytu , správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu príslušnému stavebnému úradu .

4.12 Vlastník má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv v pracovných dňoch po predchádzajúcej dohode so správcou v sídle správcu.

1
Pc

4.13 Vlastníci sú oprávnení prostredníctvom zástupcu vlastníkov uplatňovať pripomienky k plneniu úloh, záväzkov a povinností správcu a dožadovať sa nápravy.

4.14 Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov (ďalej len „schôdza“). Oznámenie o schôdzi musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze spôsobom v dome obvyklým.

4.15 Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov v dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov v dome, ak zákon neustanovuje inak. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov v dome; to neplatí v prípadoch ustanovených zákonom.

4.16 Dvojtretinovou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov v dome rozhodujú vlastníci, ak rozhodujú o :

a) zmluve o úvere a o každom dodatku k nej a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru,

b) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim,

c) zmene formy výkonu správy,

d) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu.

4.17 Nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov v dome rozhodujú vlastníci, ak:

a) rozhodujú o vykonaní dobrovoľnej dražby bytu na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona,

b) schvaľujú Zmluvu o výkone správy, jej zmenu alebo zánik a každý dodatok k nej.

4.18 Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 30-tich kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka súd.

4.19 Za každý byt alebo nebytový priestor v dome má vlastník alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt v dome. Vlastník môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze zástupcovi vlastníkov, ak sa na schôdzi zúčastňuje.

4.20 Písomné hlasovanie môže vyhlásiť správca alebo štvrtina vlastníkov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca do 15 kalendárnych dní od doručenia žiadosti. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa

bude hlasovať, a o termíne hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Po vykonaní hlasovania písomnou formou zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov, ak zákon neustanovuje inak. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov podľa bodu 4.17 tejto zmluvy.

Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci nemožno opakovať. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.

ČLÁNOK 5

Spôsob rozúčtovania nákladov za plnenia a služby spojené s užívaním spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a bytu

5.1 Skutočné náklady za poskytnuté plnenia a služby spojené s užívaním spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a bytu alebo nebytového priestoru rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome :

- a) podľa nameraných hodnôt - za dodávku studenej vody ,
- b) podľa počtu osôb bývajúcich v byte - za odvoz odpadu ,
- c) podľa spoluvlastníckeho podielu - odvádzanie zrážkových vôd , poistenie domu, osvetlenie spoločných častí domu
- d) rovnakým dielom - držanie havarijnej služby , bankové poplatky ,

5.2 V prípade nového rozhodnutia vlastníkov sa spôsob prerozdelenia nákladov aktualizuje na základe zápisnice zo schôdze vlastníkov.

5.3 Vyúčtovanie nákladov za poskytnuté plnenia vykoná správca v termíne stanovenom zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

5.4 Vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia a služby spojené s užívaním spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a bytu je vlastník povinný uhradiť správcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania vlastníkovi . Lehota na podávanie reklamácií k ročnému vyúčtovaniu je 30-dňová odo dňa jeho doručenia , pričom podaná reklamácia nemá odkladný účinok na povinnosť úhrady nedoplatku . Bezodkladne po uplynutí reklamačnej lehoty je správca povinný vrátiť vlastníkovi vyúčtovaním zistený preplatok. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto povinnosti sa zaväzuje uhradiť druhej zmluvnej strane popri istine aj úrok z omeškania vo výške 0,01 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania , pričom úrok na zaplatenie ktorého je povinný vlastník bytu , je príjmom fondu údržby a opráv .

ČLÁNOK 6

Poplatok za výkon správy

6.1 Odplata správcovi za výkon správy a činnosti a služby dojednané touto zmluvou (ďalej len „správcovský poplatok“) je dojednaná dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení.

6.2 Zmluvné strany sa dohodli, že správcovský poplatok je: 50 eur mesačne.

Vlastníci sú povinní uhrádzať správcovský poplatok za výkon správcovskej činnosti spôsobom uvedeným v tejto zmluve.

ČLÁNOK 7

Spôsob hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

7.1 Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov.

Financovanie bežnej údržby a opráv v rozsahu :

- a) do 200€ podlieha schváleniu zástupcu vlastníkov,
- b) nad 200€ podlieha súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, - to sa týka aj súhlasu s navrhovaným dodávateľom a ním ponúkanou cenou .

Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv. Zástupca vlastníkov je : Ing. Andrea Novanová .

7.2 Prostriedky z fondu môže správca čerpať bez súhlasu vlastníkov na odstránenie havarijných stavov na spoločných častiach , spoločných zariadeniach a príslušenstva domu .

7.3 Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sa vedú na osobitnom bankovom účte správcu . Správca ich nesmie bez súhlasu vlastníkov, použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.

7.4 O využívaní prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv rozhodujú vlastníci v súlade s ustanoveniami zákona.

7.5 Správca je povinný prizvať zástupcu vlastníkov k preberaniu prác a služieb.

7.6 Finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nepoužité v kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú, ale sa prenášajú do roku nasledujúceho.

7.7 Príjmom do fondu prevádzky, údržby a opráv je aj rastový úrok zo zostatku mesačných vkladov v sadzbe príslušného peňažného ústavu.

ČLÁNOK 8

Osobitné ustanovenia

8.1 Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov.

8.2 Vlastníci splnomocňujú správcu k ich zastupovaniu v právnych úkonoch pri zabezpečovaní povinností podľa tejto zmluvy . Z týchto úkonov správcu sú zaviazaní priamo vlastníci .

8.3 Škody, ktoré zavinil správca svojou činnosťou, resp. nečinnosťou v rozpore s touto zmluvou, znáša v plnej miere správca. Správca nezodpovedá za škodu, resp. udalosť ak vlastníci odmietli výkon správcu pre nedostatok peňazí na účte alebo z iných dôvodov, napriek upozorneniu, že výkon je

nutný alebo povinný (revízie, poistenie, opravy poškodených a opotrebovaných častí domu) alebo ak výkon chceli zabezpečiť vlastným dodávateľom a nedodrжали zákonné termíny.

8.4 Vlastník svojím podpisom potvrdzuje a súhlasí, že jeho osobné údaje budú poskytované správcovi výlučne v rozsahu potrebnom pre zabezpečenie výkonu správy.

8.5 Správca sa zaväzuje, že osobné údaje vlastníkov použije len na účely súvisiace so správou domu a neposkytne tieto údaje tretím osobám, okrem osôb na to oprávnených v zmysle platnej právnej úpravy.

8.6. Za dodržiavanie predpisov požiarnej ochrany zodpovedajú vlastníci domu.

ČLÁNOK 9

Záverečné ustanovenia

9.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

9.2 Zmluvný vzťah zaniká písomnou výpoveďou zmluvnej strany, doručenou druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

9.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, je prejavom ich vážnej a slobodnej vôle a podpísali ju bez nátlaku.

9.4 Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné prijať len vo forme očíslovaných písomných dodatkov.

9.5. Neplatnosť niektorých ustanovení tejto zmluvy nespôsobuje neplatnosť zmluvy ako celku, pokiaľ z povahy zmluvy, z jej obsahu alebo z okolností, za ktorých došlo k jej uzatvoreniu nevyplyva, že toto ustanovenie nemožno oddeliť od ostatného obsahu zmluvy.

9.6. Zmluva, ktorá obsahuje 12 strán je vyhotovená v ôsmich vyhotoveniach, z ktorých po jednom obdrží každý vlastník bytu alebo garáže a dve správca.

9.6 Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom 01. 01. 2018.

V Bratislave 20. 12. 2017

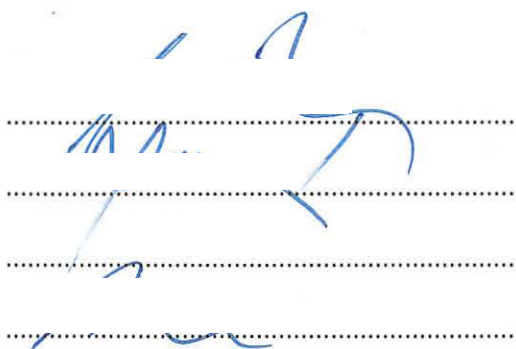
1. Vlastníci :

1.-1 Anton Javorček

Zuzana Javorčeková Ing.

1. Marta Strauszová

3. Andrea Novanová Ing.





4. Michal Hošták

.....

2-5. Andrea Novanová Ing.

.....

2-6. Hlavné mesto SR Bratislava

správca Mestská časť Bratislava - Staré mesto



2. Správca

Ing. Jozef Medvecký

.....
medvecký
Stavebná a obchodná činnosť
811 05 Bratislava, Fraňa Kráľa 28
IČO 11 829 931

1