

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzavretá podľa § 8 zák. NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov o
vlastníctve bytov a nebytových priestorov
medzi zmluvnými stranami:

vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, spoluvlastníci spoločných častí a zariadení,
spoločných priestorov, príslušenstva, pozemku bytového domu na **Dobšinského ul. č. 30**
nachádzajúceho sa v okrese Bratislava I., obec BA-m.č. Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto,
súpisné číslo 3128, ktorý je postavený na parcele registra C-KN číslo 7403 vedenej
na Správe katastra pre Hlavné mesto SR Bratislava na liste vlastníctva č. **3041**, (ďalej len
„**bytový dom**“ a „**vlastníci bytov a nebytových priestorov**“)

byt č.	vlastník	m2	podiel v 1/10 000
1	Kliský Tibor Kliská Eva		653/10000
2	Valigurová Anna		590/10000
3	Galovič Peter		628/10000
4	Ing. Minová Renáta		466/10000
5	Zeman Marek		933/10000
6	Miazdra Ján Miazdrová Ladislava		1212/10000
7	Bystrický Miloslav Bystrická Edita		537/10000
8	Karička Atila		555/10000
9	Pinterová Ružena		720/10000
10	Hl. mesto SR-BA		618/10000
11	Hl. mesto SR-BA		675/10000
12	Kaľavská Adriana		563/10000
14	Fízel Ján		676/10000
nebyt č. 12-25	Buberníková Barbora Buberníkova Sara Buberníkova Virginia		540/10000
6-13	Miazdra Ján Miazdrová Ladislava		634/10000

Správcom: AN MAISON, s.r.o.
V zastúpení konateľa: Anna Šefčíková
Svätoplukova č. 27
821 08 Bratislava
IČO 45 614 288

č. účtu: **2927879347/1100**
pobočka: Tatra banka

Článok I. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností vlastníkov bytov a správcu (ďalej len „**zmluvné strany**“) pri zabezpečovaní správy bytového domu za podmienok dohodnutých touto zmluvou.
2. Predmetom výkonu správy a údržby sú:
 - a./ **spoločné časti domu** – základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod, schodisko, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné a izolačné konštrukcie, pavlače, povala
 - b/ **spoločné zariadenia domu** – pracovňa, kotolňa, sušiareň, STA, bleskozvody, okná, dvere, odkvapové žľaby a zvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, pivnice, komíny
 - c/ **pozemok**, parcela č. 7403 ako zastavané plochy o výmere 408 m² a parc. č. 7404 ako záhrady o výmere 100 m².
3. Predmetom tejto zmluvy je aj zabezpečovanie služieb spojených s užívaním bytov.
4. Vlastník bytu touto zmluvou poveruje správcu zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu, ako aj zabezpečovaním služieb, spojených s užívaním bytov v rozsahu a za podmienok dohodnutých touto zmluvou.
5. Správca prevezme dom od predchádzajúceho správcu prevzatím ekonomickej a technickej dokumentácie a vykoná fyzickú obhliadku domu, o čom spíše zápisnicu s predchádzajúcim správcou. Zápisnicu odovzdá povereným zástupcom vlastníkov. V prípade, ak predchádzajúci správca odovzdá ekonomickú a technickú dokumentáciu, ako aj ďalšie písomnosti súvisiace so správou domu vlastníkom bytov (resp. povereným zástupcom vlastníkov), správca prevezme spomenutú dokumentáciu od poverených zástupcov vlastníkov a vykoná s nimi fyzickú obhliadku domu, pričom zápisnicu o prevzatí dokumentácie a fyzickej obhliadke domu spíše s poverenými zástupcami vlastníkov.
6. Dňom skončenia správy domu predchádzajúcim správcou, prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na správcu.

Článok II. Práva a povinnosti správcu

1. Správca je povinný vykonávať správu spoločných častí, spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a pozemku, ako aj prevádzku domu s odbornou starostlivosťou v zmysle tejto zmluvy tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívateľských práv k bytom v dome.
2. Správca je povinný:
 - a) zriadiť bankový účet pre bytový dom, na ktorý budú uhrádzať vlastníci bytov úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, ktoré možno použiť len na účely dohodnuté v tejto zmluve, viesť prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
 - b) viesť samostatné účtovníctvo osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv vedie správca oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcou v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný

disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu a ako taký nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktorý smeruje proti majetku správcu.

c) vykonávať opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu podľa požiadaviek nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov v zmysle zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a v súlade s osobitnými právnymi predpismi (napr. predpismi o požiarnej ochrane, o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, stavebným zákonom atď.),

3. Za účelom splnenia povinnosti uvedenej v bode 1 sa zmluvné strany dohodli na tomto rozsahu a časovom zabezpečení týchto konkrétnych povinností:

a/ správca bude zabezpečovať údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu v súlade s platnými právnymi predpismi (napr. predpismi o požiarnej ochrane o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, stavebný zákon...) a podľa pokynov spoluvlastníkov.

b/ v rámci zabezpečovania poskytovania služieb spojených s užívaním bytov správca po odsúhlasení "poverených zástupcov vlastníkov" bude zabezpečovať tieto služby:

- dodávku vody z verejných vodovodov a vodární
- odvádzanie odpadových vôd verejnými kanalizáciami
- osvetlenie spoločných priestorov domu
- odvoz tuhého domového odpadu
- dezinfekciu, dezinfekciu a deratizáciu
- kontrolu a čistenie komínov
- upratovanie spoločných priestorov v dome a chodníkov priliehajúcich k domovej nehnuteľnosti
- revízie elektrických a plynových zariadení a bleskozvodu
- vykonávanie protipožiarnych prehliadok
- poistenie domu, účasť na rokovaníach o prenájme resp. predaji časti spoločných priestorov
- 24 hodinovú havarijnú službu

4. Správca je povinný vypracovať pre vlastníkov bytov

- výpočtový list preddavkov na služby
- výpočtový list za poplatok za správu

Prí výpočte výšky mesačných preddavkov na plnenia uvedené v odstavci 2/ sa vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok

- výpočtový list s uvedením platby (preddavku) do „Fondu prevádzky, údržby a opráv“ (ďalej len „FUO“), podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu a poplatok za správu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby FUO sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % podlahovej plochy balkóna, lodžie, alebo terasy.
5. Uvedené platby do FUO, za správu a preddavky na služby budú vlastníci bytov poukazovať mesačne najneskôr do **15. dňa** príslušného kalendárneho mesiaca na číslo účtu domu a variabilný symbol uvedený vo výpočtovom liste
6. Výšku preddavkových platieb za služby spojené s užívaním bytov môže správca jednostranne upraviť aj v priebehu kalendárneho roka, ak na to budú opodstatnené dôvody (napr. zvýšenie cien za dodávku jednotlivých plnení podľa ods. 3).
7. Po konzultácii s „poverenými zástupcami vlastníkov“, schválenú zmenu preddavkových platieb za služby oznámi správca vlastníkom bytov zaslaním nového zmenového listu , ktorý bude označený ďalším poradovým číslom. Preddavkové platby za služby spojené s užívaním bytov v zmysle takto zaslaného nového výpočtového listu, budú vlastníci bytov povinní platiť, počnúc najbližšou splatnou úhradou , nasledujúcou po jeho doručení.

8. Správca má právo a povinnosť požadovať od vlastníkov bytov jednorázovú platbu na účet domu, pokiaľ prostriedky na účte domu nepostačujú na priebežné alebo konečné krytie nákladov za služby spojené s prevádzkou domu. V prípade, že vlastníci, alebo niektorí z nich takúto požiadavku neakceptujú, nezodpovedá správca za škodu spôsobenú neuhradením ceny služieb. (IV. bod 7. tejto zmluvy)
9. Správca je povinný v prípade finančných záväzkov vlastníkov voči účtu domu, ktorí sú v omeškaní s úhradou 30 dní po lehote splatnosti:
- (i) vyzvať vlastníkov k úhrade nedoplatkov mesačných zálohových platieb alebo vyúčtovania upomienkou správcu na miesto posledného známeho pobytu dlžníka. Poštovné v plnej výške hradí upomínaný alebo penalizovaný;
 - (ii) ak nedôjde do 15 dní od doručenia upomienky k úhrade, správca pristúpi k vymáhaniu pohľadávok cestou právneho zástupcu správcu. Súčasťou upomienky budú náklady pre správcu za spracovanie upomienky vo výške 7,- € na náklady upomínaného. Vlastníci splnomocňujú správcu na uzatvorenie zmluvy o poskytovaní právnej pomoci a podpísanie plnomocenstva ním vybraným právnym zástupcom,
 - (iii) náklady spojené s vymáhaním pohľadávok a právnym zastupovaním pri vymáhaní pohľadávok je správca oprávnený uhrádzať z účtu domu „z FÚO“. Správca je povinný o vzniknutom stave informovať „poverených zástupcov vlastníkov“,
 - (iv) úhrada pohľadávky a príslušenstva (poštovné, súdne poplatky, úroky z omeškania, všetky náklady spojené s vymáhaním nedoplatkov) bude poukázaná na účet domu a zaúčtovaná späť do „FÚO“,
 - (v) vymáhaním pohľadávky sa rozumie aj zabezpečenie exekučného titulu. Správca je oprávnený zabezpečiť exekúciu pohľadávky.
 - (vi) správca je povinný pripraviť podklady pre podania na súd, alebo podklady pre vymáhanie pohľadávok v zmysle zákona č 527/2002 Z.z. a zabezpečiť vymáhanie nedoplatkov od vlastníkov. Za prípravu podkladov pre vymáhanie má správca nárok na odmenu 100,- € za jednotlivý prípad, ktorú si uplatní u dlhujúceho vlastníka.
10. Vyúčtovanie skutočných nákladov na dom a byty s preddavkovými platbami za služby spojenými s užívaním bytov za kalendárny rok, je správca povinný vykonať, predložiť vlastníkom bytov a prerokovať s „poverenými zástupcami vlastníkov“ najneskôr do 31.5. roka nasledujúceho. Spolu s vyúčtovaním podľa predchádzajúcej vety správca predloží vlastníkom bytov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že **rozúčtovanie nákladov** jednotlivých služieb je správca povinný vykonať:
- dodávku studenej vody (ďalej SV) podľa bytových vodomero. Rozdiel medzi domovým vodomermom a bytovými vodomermi správca upraví koeficientom, ktorý určí z rozdielu medzi fakturačným meradlom SV a súčtom bytových vodomero. na SV.
 - dodávku a odvádzanie odpadových vôd, odvoz tuhého domového odpadu, osvetlenie spoločných priestorov domu, upratovanie spoločných priestorov v dome a chodníkov príslušenstiev k domovej nehnuteľnosti **podľa počtu osôb**
 - **podľa spoluvlastníckeho podielu** - dezinfekcia, dezinsekcia a deratizácia, poistenie domu, zrážková voda
 - **rovnakým dielom na byt a NP** – bankové poplatky, poštovné poplatky (ročné vyúčtovanie, zálohový predpis preddavkov za plnenia a FÚO),
 - komíny- podľa počtu využívaných zaústení do komína pri kontrole, čistení a údržbe komínov
12. Vyúčtovaním vzniknutý a splatný nedoplatok za služby budú vlastníci bytov povinní správcovi zaplatiť v lehote do 30 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote bude

správca povinný vlastníkom bytov splatný preplatok za služby vzniknutý vyúčtovaním vrátiť.

13. Zmluvná strana, ktorá bude v omeškaní so splnením povinností uvedených v bode 4, 5, 7 a 8 tohto článku, bude povinná zaplatiť druhej strane spolu s omeškanou platbou aj úrok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý aj začatý mesiac.
14. Na požiadanie „povereným zástupcom vlastníkov“ odovzdať zoznam neplatičov v dome s rozpisom obdobia a výškou nedoplatku

Článok III

Práva a povinnosti vlastníkov bytov

1. Vlastníci bytov sa zaväzujú svoje práva a povinnosti realizovať v súlade so zák. NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a touto zmluvou.
2. Na zabezpečení prevádzky, údržby a opráv spoločných zariadení, spoločných častí a príslušenstva domovej nehnuteľnosti sú vlastníci bytov povinní poukazovať správcovi preddavok do „Fondu údržby a opráv“ (ďalej len FVO), za byt v dome v dohodnutej sume, a to **1,00 € za m²** plochy bytu alebo nebytového priestoru. Konkrétna výška tohto preddavku pre každý priestor bude uvedená vo výpočtovom liste. Prijmami FVO sú:
 - a) mesačné preddavky (platby) vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku,
 - c) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona,
 - d) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
 - e) príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.
3. Z FVO sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu a poplatok za držanie havarijnej služby. Prostriedky FVO možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa tieto prostriedky vrátia do FVO.
4. Vlastníci bytov si zvolili troch poverených zástupcov vlastníkov v tejto zmluve označení ako „**poverení zástupcovia vlastníkov**“, ktorí budú vykonávať operatívnu kontrolu činnosti správcu, najmä hospodárenie s FVO a budú zodpovedať za styk so správcom vo veciach, týkajúcich sa správy domu. Poverení zástupcovia vlastníkov sú nasledovní: **Ladislava Miazdrová, Ing. Renáta Minová, Tibor Kliský**. V prípade voľby nového resp. nových poverených zástupcov vlastníkov vlastními bytov, oznámia vlastníci bytov správcovi bez zbytočného odkladu nového/nových poverených zástupcov vlastníkov; uvedené sa nevzťahuje na prípad, ak bol správca prítomný na schôdzi vlastníkov bytov, na ktorej sa uskutočnila voľba nových poverených zástupcov vlastníkov.
5. Vlastníci bytov sú povinní správcovi mesačne poukazovať odmenu na účet správcu za výkon správy vo výške, ako je uvedené v čl. V. tejto zmluvy, spolu s platbou do FVO podľa čl. II. bod 5.
6. V prípade omeškania s platbami do FVO a za správu sú vlastníci bytov povinní zaplatiť správcovi spolu s omeškanou platbou aj úrok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej čiastky za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý aj

- začatý mesiac. Úrok z omeškania s platbou do FÚO je príjmom FÚO a úrok z omeškania s platbou (odmenou) za správu domu je príjmom správcu.
7. Vlastníci bytov sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi nájom bytu inej osobe a ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrady za služby poskytované s užívaním bytov a to do 30 dní odkedy táto skutočnosť nastala. Vlastníci bytov sú povinní oznámiť správcovi kedykoľvek na jeho požiadanie počet osôb, ktoré s nimi bývajú v byte. V prípade nesplnenia týchto povinností niektorým z vlastníkov, bude tento zodpovedať za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikne správcovi alebo ostatným vlastníkom.
 8. Vlastníci bytov sú povinní v prípade prevodu vlastníctva bytu túto skutočnosť správcovi oznámiť bez zbytočného odkladu, to je do 30 dní.
 9. Vlastník je povinný sprístupniť byt na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere správcovi a osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu spoločných častí domu, alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu, alebo za účelom odstránenia závad, ktoré spôsobujú škodu iným vlastníkom v dome.
 10. Vlastníci sú povinní ku koncu roku na základe písomnej výzvy správcu prostredníctvom zástupcov vlastníkov písomne oznámiť počet osobomesiacov (odbyvaných mesiacov jednotlivými osobami) a stavy na meračoch studenej vody za predchádzajúci rok. Pokiaľ tak neurobia, správca vychádza z posledného známeho stavu resp. pri meraných dodávkach z kvalifikovaného odhadu. Zástupcovia vlastníkov bytov a NP majú právo sa vyjadriť k počtu nahlásených osôb od jednotlivých vlastníkov.
 11. Vlastníci sú povinní udržiavať v zmysle platných predpisov, vyhlášok a noriem pomerové merače energií (vodomery) v zmysle lehôt určených zákonom.
 12. Vlastníci berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosti od správcu doručené poštou vlastníkovi na adresu bytu /NP/ v dome, pokiaľ písomne neoznámia inú doručovaciu adresu, sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk i keď táto zásielka bude vrátená poštou správcovi ako zásielka vlastníkom neprevzatá, alebo označená ako adresát neznámy.
 13. Vlastník bytu v dome 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 najmä tým, že sa osobne zúčastňuje na schôdzach vlastníkov, ktoré zvoláva správca z podnetu najmenej 1/4 vlastníkov, alebo z vlastného podnetu podľa potreby, najmenej však 1 x ročne. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze spôsobom v dome obvyklým.
 14. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome, ak zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených.
 15. Za každý byt v dome má vlastník alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt v dome. Vlastník bytu môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach.
 16. Vlastníci bytov rozhodujú o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o výške tvorby a konkrétnom použití FÚO. Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Za každý byt alebo nebytový priestor v dome má vlastník jeden hlas. O priebehu schôdze vlastníkov bytov spíše správca alebo iná osoba poverená vlastníkmi zápisnicu. Ak nejde o rozhodovanie o zmluve o spoločenstve alebo o zmluve o výkone správy môže správca vyhlásiť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, a o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým.. Po

vykonaní hlasovania písomnou formou správca za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome 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 bytov a nebytových priestorov v dome, ak zákon neustanovuje inak. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení vlastníkov. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci možno opakovať až po prerokovaní predmetu hlasovania na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení vlastníkov.

17. Vlastníci bytov budú na vlastné náklady uhrádzať nimi spôsobené škody spoločných priestorov a to do 30 dní od vzniku škody.
18. Každý nový vlastník bytu je povinný prísť k zmluve o výkone správy.

Článok IV.

Vykonávanie opráv a údržby a spôsob hospodárenia s finančnými prostriedkami na „Fonde“

1. Fond prevádzky, údržby a opráv slúži na úhradu nákladov spojených so zabezpečením údržby, opráv, prípadne vylepšení spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a pozemku. Finančné prostriedky na FÚO správca vedie na osobitnom podúčte v rámci účtu správcu pre každý vchod osobitne a nesmie vzájomne zamieňať jeho čerpanie a nesmie ich použiť na iné účely s výnimkou prípadu uvedeného v Čl. IV. v bode 2.
2. Finančné prostriedky z FÚO môže správca čerpať na financovanie opráv a údržby len po predchádzajúcom odsúhlasení vlastníkami bytov zápisnične evidovanom. Predchádzajúci súhlas sa považuje za daný ak s ním súhlasila nadpolovičná väčšina vlastníkov. Bez súhlasu vlastníkov môže správca z FÚO čerpať finančné prostriedky na opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domovej nehnuteľnosti:
 - v prípadoch havárií
 - pri predpokladaných nákladoch do 330,- €
 - v prípadoch investícií spojených s pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov.

S nákladmi, vydanými na tieto účely správca neodkladne oboznámi „poverených zástupcov vlastníkov“.

Rozhodovanie o použití prostriedkov z FÚO v rozsahu od 331,- € do 1.750,- € podlieha schváleniu poverených zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Rozhodovanie o použití prostriedkov z FÚO v rozsahu nad 1.751,- € podlieha schváleniu nadpolovičnej väčšiny hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov

3. Z FÚO sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Prostriedky FÚO možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa tieto prostriedky vrátia do FÚO.
4. V prípade, že správca v súvislosti s výkonom správy a údržby spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva písomne upozorní vlastníkov bytov na nevyhnutnú potrebu opráv a vlastníci neodsúhlasia jej vykonanie taktiež pre nedostatok finančných prostriedkov na vykonanie opravy, prípadne pokuty v dôsledku nevykonania opravy, správca nezodpovedá za vzniknutú škodu.
5. „Poverení zástupcovia vlastníkov“ a vlastníci bytov majú právo kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domovej nehnuteľnosti. Toto právo budú

- realizovať na spoločných stretnutiach so správcom, ktoré sa budú konať podľa potreby v priebehu roka.
6. Správca sa zaväzuje najneskôr do 31. mája roka nasledujúceho oznámiť vlastníkom výšku zostatku finančných prostriedkov na FÚO. V spolupráci s poverenými zástupcami vlastníkov sa správca zaväzuje vypracovať plán požadovaných opráv a údržby spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu a predložiť ho na schválenie najbližšej schôdzy vlastníkov.
 7. Správca pre uspokojivý chod správcovstva bude spolupracovať so zástupcami vlastníkov bytov
 - zástupcovia vlastníkov budú nahlasovať závady na spoločných častiach, spoločnom zariadení a príslušenstve domu.
 - pri výbere dodávateľa výberovým konaním je správca povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov
 - pri výbere poisťovne a odsúhlasenie poisťnej zmluvy pre poistenie domu
 8. Prostriedky FÚO nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roku a evidujú sa na jednotlivých analytických účtoch. Na konci roka je správca povinný oboznámiť vlastníkov bytov so stavom fondu.

Článok V. Odmena za správu

1. Zmluvné strany sa dohodli na odmene správcu za výkon správy vo výške 7,- € mesačne za byt a nebytový priestor.
2. V súlade s bodom 1 dohodnutá finančná čiastka, ktorou budú jednotliví vlastníci prispievať mesačne na odmenu za správu, bude uvedená na výpočtovom liste, ktorý v súlade s Čl. II. Bod 4 správca zašle jednotlivým vlastníkom, ktorí ju budú povinní platiť, tak ako bolo dohodnuté v Čl. II. Bod 5.
3. Táto čiastka sa môže zvyšovať len do výšky ročnej inflácie.

Článok VI. Osobitné ustanovenia

1. Vlastníci bytov splnomocňujú správcu na dohodnuté právne úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle tejto zmluvy. Z týchto právnych úkonov budú zaviazaní priamo vlastníci bytov v dome. Správca nesmie prevziať úver bez osobitného splnomocnenia vlastníkov bytov schváleného 2/3-inovou väčšinou vlastníkov.
2. Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca, okrem prípadu, ak by túto škodu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti, alebo ak by vlastníci, napriek upozorneniu správcu nevyčlenili dostatočné finančné prostriedky na zabránenie vzniku škody, alebo ak by vlastníci, aj napriek upozorneniu správcu trvali na rozhodnutí, majúcom za následok vznik škody.
3. Prevádzku domu a bytov, opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, zabezpečuje správca dodávateľským spôsobom (výberovým konaním), pričom bude v tomto smere úzko spolupracovať s poverenými zástupcami vlastníkov bytov, ktorí budú nahlasovať závady na spoločnom zariadení. Každá vykonaná práca nad 1751,- € na základe objednávky od zástupcov vlastníkov bytov bude kontrolovaná správcom a zástupcom vlastníkov bytov a ich podpismi potvrdená.
4. Vlastníci bytov dávajú správcovi súhlas na spracovanie svojich osobných údajov podľa zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení (v rozsahu: akademický titul, meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, osobný (rodinný) stav, počet osôb v domácnosti/byte vlastníka bytu, číslo bankového účtu), na účely výkonu správy podľa tejto zmluvy a to po dobu trvania výkonu správy podľa tejto zmluvy. Správca je oprávnený osobné údaje vlastníkov bytov poskytnúť aj

svojim dodávateľom služieb súvisiacich s výkonom správy podľa tejto zmluvy. Vlastníci bytov dávajú správcovi súhlas na uzatvorenie zmluvy/zmlúv s dodávateľom/dodávateľmi služieb, súvisiacich s výkonom správy podľa tejto zmluvy, podľa ktorých budú dodávatelia služieb vykonávať, pre správcu, niektoré resp. viaceré úkony, súvisiace so správou domu podľa tejto zmluvy. Vlastníci bytov a NP poverujú správcu na doručovanie a preberanie listových zásielok, e-mailovej pošty, telefónny styk, ako aj vyvesenie oznamom pre vlastníkov bytov a NP v priestoroch domu.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3-mesiace pre obidve zmluvné strany, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane.
2. Pri ukončení správy správca zápisnične odovzdá novému správcovi (alebo spoločenstvu vlastníkov bytov a NP (ďalej len „spoločenstvo“) do 30 dní od ukončenia správy všetku písomnú dokumentáciu od objektu a prevedie zostatok na FÚO na účet spoločenstva alebo nového správcu. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu, alebo zo zmlúv, uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. Predsedu spoločenstva určí správca.
3. Zmluva o výkone správy bola vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých tri vyhotovenia dostanú poverení zástupcovia vlastníkov bytov a jeden správca. Okrem toho každý vlastník bytu obdrží kópiu tejto zmluvy.
4. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami, potvrdenými obidvomi stranami, pričom súhlas na zmenu zmluvy zo strany vlastníkov musí prejsť nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov.
5. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu písomne vypovedať v 3-mesačnej výpovednej lehote bez uvedenia dôvodu. Výpoveď sa podáva písomne a výpovedná lehota začína plynúť až prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Vlastníci bytov a NP môžu zmluvu vypovedať len vtedy, ak výpoveď odsúhlasí nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome na domovej schôdzi.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
7. Zmluva o výkone správy nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvy a účinnosť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po podpísaní zmluvy.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú a na znak súhlasu ju dobrovoľne podpisujú.

Byty:

Byt č. 1 Kliský Tibor

Byt č. 3 Galovič Peter

Byt č. 5 Zeman Marek

Byt č. 7 Bystrický Miloslav
Bystrická Edita r. Borošová

Byt č. 9 Pinterová Ružena

Byt č. 11 Hl. mesto SR-BA

Byt č. 14 Fízel Ján

Byt č. 2 Valigurová Anna

Byt č. 4 Minová Renáta Ing.

Byt č. 6 Miazdra Ján
Miazdrová Ladislava r. Kabelová

Byt č. 8 Karička Atilá

Byt č. 10 Hl. mesto SR-BA

Byt č. 12 Kaľavská Adriana

Nebyt:

Nebyt č. 12-25 Buberníková Barbora

Nebyt č. 6-13 Miazdra Ján
Miazdrová Ladislava

Správa nehnuteľností
AN MAISON s. r. o.
Anna Šefčíková

AN MAISON, s.r.o.

Svätoplukova 27
821 08 Bratislava
IČO: 45 614 288, DIČ: 2023074504

Pečiatka a podpis

V BRATISLAVE DŇA 30.7.2012