

Zmluva o výkone správy č. 97/2019

uzatvorená podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon“)

medzi

vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome – na ul. Astrova 2/A v Bratislave uvedenom na liste vlastníctva č. 4150, okres: Bratislava II, obec: BA-m. č. Ružinov, katastrálne územie: Ružinov

(ďalej len „vlastníci“)

zastúpení: Ing. Milan Plevák
nar. dňa: 05/10/1957
bytom: Solivarská 4, 821 03 Bratislava
osoba poverená vlastníckmi k podpisu tejto zmluvy o výkone správy na základe rozhodnutia prijatého na zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanom dňa 17.01.2019

a

správcom: ETP Management bytových budov, s. r. o.
so sídlom: Záhradnícka 30, 821 08 Bratislava
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 127273/B
IČO: 51 479 834
zastúpená: JUDr. PaedDr. Jozefom Malichom – konateľom spoločnosti
e-mail: etp-mbd@etp-mbd.sk

(ďalej len „správca“)

Článok I. Preambula

1. Vlastníci sú
 - a) vlastníckmi 34 bytov a nebytových priestorov pozostávajúcich z garáží a garážových stání, iných nebytových priestorov a skladov nachádzajúcich sa v o viacúčelovom objekte – Astrova 2/A, súp. č. 16639 na ul. Astrova 2/A v Bratislave (ďalej len „Dom“), zapísanom na liste vlastníctva č. 4150, okres: Bratislava II, obec: BA-m.č.: Ružinov, katastrálne územie: Ružinov, postavenom na pozemku parcely registra “C” parc. č. 15564/ 35 a parc.č. 15574/ 11
 - b) spoluvlastníkmi spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva Domu,
 - c) spoluvlastníkmi pozemku parcely registra “C” - parc. č. 15564/35 vo výmere 608 m², zastavané plochy a nádvorí, a parc. č. 15564/52 vo výmere 567 m² uvedených na liste vlastníctva. č. 4150, okres: Bratislava II, obec: BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie: Ružinov (ďalej len „Pozemok“).
2. Správca je právnickou osobou – obchodnou spoločnosťou, ktorá je oprávnená v rámci svojho predmetu činnosti vykonávať, okrem iného, aj správu a údržbu bytového a nebytového fondu.
3. Za účelom zabezpečenia správy Domu uzavreli vlastníci so správcom túto Zmluvu o výkone správy (ďalej len „zmluva“, resp. „táto zmluva“).

Článok II. Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je správa Domu a úprava tých práv a povinností vlastníkov a správcu, ktoré súvisia s výkonom správy Domu, t.j. so zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv Domu, vrátane správy spoločných častí Domu, spoločných zariadení Domu a príslušenstva Domu a Pozemku (ďalej len „správa Domu“, resp. „správa“).

Článok III. Vymedzenie niektorých pojmov

1. Spoločnými časťami Domu sa rozumejú časti Domu, ktoré sú nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, a to najmä: základy Domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
2. Spoločnými zariadeniami Domu sa rozumejú 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, pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
3. Príslušenstvom Domu sú najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorie, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k Domu a ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou Domu.
4. Účtom Domu sa na účely tejto zmluvy rozumie bankový účet zriadený správcom výlučne pre potreby riadneho výkonu správy Domu, vedený v Tatra banka, a.s., Bratislava.
5. Úhradami za plnenia sa na účely tejto zmluvy rozumejú úhrady vlastníkov za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v Dome, okrem úhrad za tie služby a práce, ktoré vlastník uhrádza priamo dodávateľovi.
6. Nedoplatkom voči Účtu Domu sa na účely tejto zmluvy rozumie akýkoľvek peňažný záväzok vlastníka vyplývajúci z tejto zmluvy spočívajúci v povinnosti uhradiť peňažné prostriedky na Účet Domu.
7. Obvyklým miestom v Dome na zverejňovanie informácií a listín sa na účely tejto zmluvy rozumie vstupná spoločná časť vchodu v Dome (nástenka, vchodové dvere alebo vnútorné dvere a pod).

Článok IV. Práva a povinnosti správcu

1. Správca je povinný:
 - a) vykonávať správu Domu v mene vlastníkov a na ich účet,
 - b) vykonávať správu Domu podľa tejto zmluvy, Zákona a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívateľských práv k bytom a nebytovým priestorom v Dome, aby bol Dom účelne využitý a aby sa predišlo škodám na Dome; správca je povinný vykonávať správu Domu ekonomicky a finančne výhodným spôsobom pre Dom – výberom z viacerých cenových ponúk s primeraným zhodnotením ceny a kvality pri obstarávaní služieb spojených so správou Domu
 - c) zabezpečovať činnosti podľa tejto zmluvy s odbornou starostlivosťou a chrániť pritom záujmy vlastníkov,
 - d) postupovať pri výkone správy Domu v súlade so záujmami vlastníkov a podľa ich pokynov daných správcovi na základe rozhodnutia prijatého vlastníckymi podľa čl. VI. tejto zmluvy, resp. podľa písomných pokynov zástupcov vlastníkov,
 - e) prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv viesť v banke na Účte Domu oddelene od účtov správcu i od účtov ostatných spravovaných bytových domov;
 - f) používať prostriedky z Účtu Domu len na účely, na ktoré je tento určený, pričom musí osobitne evidovať úhrady za plnenia a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - g) zabezpečovať výkon správy Domu len do výšky prostriedkov na Účte Domu; pokiaľ je nutné pre zamedzenie vzniku škôd vynaložiť prostriedky vyššie, je správca povinný o potrebe ďalších finančných prostriedkov bezodkladne informovať vlastníkov alebo zástupcov vlastníkov,
 - h) zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy Domu,
 - i) preveriť poistenie Domu a v prípade záujmu vlastníkov ho novo poistiť; rozsah poistenia bude správca konzultovať s vlastníckymi, pričom ku každej poisťovnej zmluve je potrebný predchádzajúci súhlas vlastníkov,

j) používať prostriedky z Účtu Domu v nasledovnom poradí:

- I. úhrady za služby spojené s prevádzkou Domu, vodné, stočné, dodávka tepla pre kúrenie a TUV, elektrická energia do spoločných priestorov, OLO, upratovanie a iné služby,
- II. odmena za správu,
- III. riešenie havarijných stavov,
- IV. opravy a údržba, revízie a odborné správy,
- V. iné,

k) vždy do 15. dňa každého kalendárneho mesiaca e-mailom informovať zástupcov vlastníkov o pohybe na Účte Domu,

l) spracovať odhad nákladov spojených so správou Domu a primerane stanoviť vlastníkom výšku mesačného preddavku na úhrady za plnenia a zároveň výšku mesačných zálohových platieb pripadajúcich na každý byt a nebytový priestor v Dome,

m) meniť výšku zálohových platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci z tejto zmluvy, zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutí cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb,

n) požadovať od vlastníkov úhradu jednorazového príspevku na Účet Domu, pokiaľ prostriedky na Účte Domu nepostačujú na priebežné alebo konečné krytie nákladov na správu Domu; v prípade, že v dostatočnom predstihu správca oboznámil vlastníkov s touto skutočnosťou a vlastníci alebo niektorí z nich takejto požiadavke nevyhovujú, správca nezodpovedá za škodu tým spôsobenú,

o) najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej 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,

p) za každý kalendárny rok (alebo jeho časť, ak sa správa vykonávala iba časť kalendárneho roka) vykonať najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka ročné vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v Dome (ďalej len „Vyúčtovanie“); vo Vyúčtovaní správca porovnaním výšky predpísaných zálohových platieb, skutočne uhradených súm a skutočných nákladov na správu Domu zistí výšku preplatku alebo nedoplatku pripadajúceho na jednotlivé byty alebo nebytové priestory v Dome za predošlý kalendárny rok, pričom Vyúčtovaniu predchádza odpočet vodomeroz a meračov tepla, ktoré raz ročne zabezpečí správca a vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní poskytnúť potrebnú súčinnosť,

q) sledovať úhrady mesačných zálohových platieb a úhrady nedoplatkov vyplývajúcich z Vyúčtovaní, príp. iných nedoplatkov a vymáhať od vlastníkov vzniknuté nedoplatky v zmysle čl. XII. tejto zmluvy,

r) poukázať preplatky z Vyúčtovania príslušným vlastníkom do 30 dní odo dňa doručenia Vyúčtovania, pokiaľ nebudú k Vyúčtovaniu zo strany vlastníkov doručené reklamácie a pokiaľ sú na Účte Domu prostriedky na výplatu preplatkov; v prípade doručenia reklamácií platí 30-dňová lehota splatnosti preplatkov od termínu vyriešenia reklamácie,

s) umožniť vlastníkom na požiadanie nahliadnuť v sídle správcu a spravidla v čase stránkových hodín do všetkých dokladov týkajúcich sa správy Domu vrátane dokladov týkajúcich sa čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu,

t) zvoliť schôdzu vlastníkov v Dome podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov v Dome,

u) mať uzavreté poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone správy,

v) vypracovať a vyvesiť na obvyklom mieste v Dome domový poriadok, ktorý odsúhlasia zástupcovia vlastníkov,

w) zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí Domu, spoločných zariadení Domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, alebo ak je potrebné urýchlene obnoviť prevádzkyschopnosť Domu,

x) zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov odborné prehliadky, skúšky a revízie technických zariadení a spoločných častí podľa osobitných predpisov, vrátane odstránenia závad,

y) zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov plnenie úloh ochrany pred požiarom podľa osobitných predpisov, napr. kontroly a tlakové skúšky hasiacich prístrojov, kontroly hadicových zariadení, kontroly požiarnych vodovodov a suchovodov,

protipožiarne prehliadky spoločných priestorov, pravidelné čistenie a kontroly komínov a dymovodov, vrátane odstránenia závad.

2. Správca má právo na odmenu za výkon správy podľa čl. X. tejto zmluvy. Činnosti správcu nad rámec tejto zmluvy sú spoplatnené v zmysle platného cenníka správcu, ktorý je dostupný v sídle správcu a zverejnený na webovej stránke správcu a tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Ceny v cenníku budú účtované bez DPH.
3. Správca má právo označiť správu na viditeľnom mieste Domu a umiestniť na obvyklom mieste v Dome telefonický kontakt na zodpovednú osobu v prípade vzniku havárie (24 hodín denne a 7 dní v týždni).
4. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

Článok V.

Práva a povinnosti vlastníkov

1. Vlastníci majú právo:
 - a) nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy Domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy a za odplatu v zmysle platného cenníka správcu aj kópie,
 - b) oboznamovať sa počas výkonu správy s agendou týkajúcou sa správy Domu,
 - c) kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na prevádzku, údržbu a opravy Domu; toto právo realizujú vlastníci najmä prostredníctvom zástupcu vlastníkov alebo na schôdzi vlastníkov,
 - d) reklamovať doručené Vyúčtovanie, a to v lehote 30 dní odo dňa jeho doručenia; reklamácia musí byť písomná, odôvodnená a doručená správcovi, vo výnimočných, odôvodnených prípadoch aj po tejto 30-dňovej lehote (napr. z dôvodu zistenia vady meračov po uplynutí tejto lehoty),
 - e) rozhodovať vo veciach správy Domu podľa čl. VI. tejto zmluvy,
 - f) udeľovať správcovi v súlade s touto zmluvou pokyny týkajúce sa správy Domu.
2. Vlastníci sú povinní:
 - a) uhrádzať na Účet Domu mesačne, a to vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, zálohové platby, ktoré pozostávajú:
 - I. z mesačného preddavku na úhrady za plnenia (jeho výšku určuje správca odhadom na základe predpokladanej spotreby a ceny jednotlivých plnení),
 - II. z príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv (jeho výška, ako aj podmienky zmeny jeho výšky sú uvedené v čl. IX. bode 1 tejto zmluvy, resp. v zápisniciach zo schôdze vlastníkov), a
 - III. z odmeny za správu (jej výška, ako aj podmienky zmeny jej výšky sú uvedené v čl. X. tejto zmluvy),
 - b) uhradiť na Účet Domu nedoplatky, ktoré im vyplynuli z Vyúčtovania, a to do 15 dní odo dňa doručenia Vyúčtovania,
 - c) pri potrebe väčších opráv a údržby, alebo pri nedostatku prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv dohodnúť sa na výške jednorazovej alebo inej dotácie do tohto fondu, alebo na zvýšení mesačného príspevku do tohto fondu,
 - d) uhradiť na Účet Domu náklady súvisiace s rozúčtovaním tepla podľa hodnôt zaznamenaných na meračoch tepla vzťahujúcich sa k jednotlivým bytom a nebytovým priestorom v Dome a s odbornou pomocou odborne spôsobilej osoby z oblasti energetiky v problematike dodávky tepla do Domu,
 - e) v prípade, že na Účte Domu nie je dostatočné množstvo finančných prostriedkov na úhradu plnení (služieb) a na prevádzku Domu, znášať penalizačné sankcie uvalené predmetným dodávateľom služby,
 - f) odovzdať správcovi všetky potrebné doklady podľa zoznamu správcu, informácie a kľúče, ktoré sú potrebné k vybaveniu záležitostí dohodnutých v tejto zmluve a v tomto smere so správcom úzko spolupracovať a poskytovať mu potrebnú súčinnosť,

- g) písomne oznámiť správcovi do 7 dní od ich vzniku všetky informácie a skutočnosti majúce vplyv na výkon správy, a to najmä:
- aktuálnu adresu svojho bydliska a aktuálnu adresu, na ktorú majú byť vlastníkov doručované písomnosti od správcu (pokiaľ sa táto adresa nezhoduje s adresou bydliska),
 - zmenu počtu osôb užívajúcich ich byt alebo nebytový priestor s uvedením dátumu zmeny,
 - prevod alebo prechod vlastníctva ich bytu alebo nebytového priestoru v Dome na inú osobu s uvedením dátumu zmeny; povinnosť má pôvodný i nový vlastník, nový vlastník je zároveň povinný túto zmenu preukázať listom vlastníctva na predmetný byt alebo nebytový priestor,
 - zmenu spôsobu využívania priestoru s uvedením dátumu zmeny,
- h) konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí svojho bytu alebo nebytového priestoru v Dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v Dome nerušili a neohrozovali ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívateľských práv,
- i) odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v Dome alebo na spoločných častiach Domu alebo spoločných zariadeniach Domu alebo príslušenstve spôsobili sami alebo osoby, ktoré ich byt alebo nebytový priestor užívajú,
- j) umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do ich bytu alebo nebytového priestoru správcovi (resp. osobe ním poverenej) a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečia sami alebo ak ide o opravu spoločných častí Domu alebo spoločných zariadení Domu prístupných z ich bytu, resp. nebytového priestoru alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt,
3. Reklamáciu podanú podľa bodu 1 písm. d) tohto článku tejto zmluvy správca vyrieši najneskôr do 30 dní odo dňa jej doručenia. Podanie reklamácie proti Vyúčtovaniu nemá odkladný účinok vo vzťahu k splatnosti nedoplatkov vyplývajúcich z reklamovaného Vyúčtovania. Ak správca zistí, že reklamácia je oprávnená, nápravu vykoná opravným vyúčtovaním (a to v prípade potreby aj u tých vlastníkov, ktorí reklamáciu nepodali). Ustanovenia tejto zmluvy o Vyúčtovaní sa primerane použijú aj na opravné vyúčtovania; opravné vyúčtovanie však už nemožno reklamovať z rovnakých dôvodov, z akých bola podaná reklamácia proti pôvodnému Vyúčtovaniu.
4. Ak vlastník nepodá proti Vyúčtovaniu v lehote uvedenej v bode 1 písm. d) tohto článku tejto zmluvy písomnú reklamáciu, platí, že Vyúčtovanie schválil. Ak správca zistí, že Vyúčtovanie je chybné, je oprávnený vykonať nápravu opravným vyúčtovaním, a to aj bez podania reklamácie vlastníkom, príp. aj po uplynutí lehoty uvedenej v bode 1 písm. d) tohto článku tejto zmluvy.
5. Pri prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v Dome doterajší vlastník (prevádzajúci) upozorní nového vlastníka (nadobúdateľa) na povinnosť oznámiť túto skutočnosť správcovi.
6. Novému vlastníkovi (nadobúdateľovi) bytu alebo nebytového priestoru v Dome vzniká povinnosť uhrádzať na Účet Domu zálohové platby od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po nadobudnutí vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru v Dome. Do toho času uhrádza zálohové platby doterajší vlastník.

Článok VI.

Rozhodovanie vlastníkov vo veciach správy Domu

1. Vlastníci majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe Domu a hlasovaním na schôdzi vlastníkov rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach a spoločných zariadeniach Domu, spoločných nebytových priestoroch a príslušenstve. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme vyvesené na obvyklom mieste v Dome a doručené na známe e-mailové adresy všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome najmenej 7 dní pred dňom konania schôdze. Siedmym dňom po vyvesení sa oznámenie podľa predchádzajúcej vety považuje za doručené všetkým vlastníkom.
2. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje väčšinou hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome podľa Zákona. Za každý byt a nebytový priestor v Dome má jeho vlastník alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v Dome. Výsledok hlasovania sa oznamuje bezodkladne, a to ústne priamo na schôdzi a následne v písomnej forme vyvesením na obvyklom mieste v Dome v lehote do 7 kalendárnych dní od uskutočnenia schôdze vlastníkov. Vyvesením podľa predchádzajúcej vety sa výsledok hlasovania považuje za oznámený všetkým vlastníkom.
3. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v Dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina hlasov nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka súd.

4. Na každej schôdzi všetci prítomní vlastníci v prezenčnej listine vlastnoručným podpisom potvrdia svoju účasť na schôdzi, ako aj skutočnosť, že schôdza bola zvolaná v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy. Na schôdzi má právo zúčastniť sa aj osoba poverená správcom, táto však, pokiaľ nie je zároveň vlastníkom, nemôže na schôdzi hlasovať. Na úvod schôdze si vlastníci z okruhu prítomných osôb spravidla zvolia predsedajúceho ako osobu, ktorá bude schôdzu viesť (spravidla ním bude zástupca vlastníkov alebo poverený pracovník správcu), zapisovateľa a dvoch overovateľov zápisnice. O každej schôdzi vyhotoví zapisovateľ v dvoch rovnopisoch zápisnicu, ktorá obsahuje údaje o mieste a čase konania schôdze, o programe schôdze, o jej priebehu, o uskutočnených hlasovaniach a ich výsledkoch, vrátane obsahu navrhovaných a prijatých rozhodnutí (uznesení) a počtu hlasov v jednotlivých hlasovaniach. Zápisnicu podpisuje predsedajúci, zapisovateľ a overovatelia. Prezenčná listina podľa prvej vety tohto bodu tohto článku tejto zmluvy sa pripojí k zápisnici. Jeden rovnopis zápisnice včítane prezenčnej listiny zapisovateľ bez zbytočného odkladu doručí správcovi. Vyhotovenie zápisnice zo schôdze ktorú je správca povinný zvoliť podľa Zákona zabezpečuje správca.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že hlasovanie na schôdzi možno nahradiť hlasovaním písomnou formou. Navrhnuť hlasovanie písomnou formou môže správca alebo $\frac{1}{4}$ vlastníkov. Pred hlasovaním písomnou formou musia byť vlastníci najmenej sedem dní vopred informovaní o otázkach písomného hlasovania, a to vyvesením písomného oznámenia o čase, mieste a predmete hlasovania na obvyklom mieste v Dome. Po vykonaní hlasovania písomnou formou osoba poverená správcom alebo zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch overovateľov zistí výsledok hlasovania a oznámi ho vyvesením písomného oznámenia na obvyklom mieste v Dome, čím sa výsledok hlasovania považuje za oznámený všetkým vlastníkom. Výsledok hlasovania zástupca vlastníkov bez zbytočného odkladu písomne oznámi aj správcovi. Prehlasovaní vlastníci majú právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol.

Článok VII. Zodpovednosť za škodu

Správca zodpovedá vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo zo Zákona, okrem 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 príkaze majúcom za následok vznik škody.

Článok VIII. Rozsah správy

Za účelom špecifikácie povinností uvedených v čl. IV. tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na tomto rozsahu zabezpečovania týchto konkrétnych činností:

- 1) **Pre zabezpečenie plynulého výkonu správy vykoná správca v prvých troch mesiacoch správy:**
 - a) zabezpečenie potrebných prieskumov a analýz,
 - b) zabezpečenie opráv nevyhnutných pre základný chod objektu,
 - c) preskúmanie existujúcich zmluvných vzťahov so subjektami zabezpečujúcimi služby objektu (O.I.O, voda, kanalizácia, plyn, elektrina, TV),
 - d) preskúmanie iných zmlúv a vstúpenie do práv a povinností správcu pri týchto zmluvách,
 - e) preskúmanie finančnej situácie Domu, spracovanie predpokladaného vývoja príjmov a výdavkov s návrhom finančného plánu na najbližší rok.
 - f) zorganizovať v lehote do 30 dní od uplynutia 3-mesačnej lehoty podľa tohoto ustanovenia schôdzu vlastníkov v Dome ako úvodné stretnutie a odprezentovanie zistení a návrhov k bodom a) až e) tohto bodu.
- 2) **V oblasti ekonomiky a hospodárenia:**
 - a) zriadenie Účtu Domu, na ktorý budú plynúť mesačné zálohové platby a povinnosti s tým súvisiace podľa ust. článku IV. bod 1 písm e),
 - b) vedenie evidencie príjmov a výdavkov Domu vrátane spracovania vyúčtovania služieb spojených s prevádzkou objektu; vyúčtovanie jednotlivých služieb je správca povinný vykonať nasledujúcim spôsobom:
 - A – podľa počtu osôb v závislosti na dobe, počas ktorej sa v byte počas roka zdržiavali
 - B – podľa hodnôt nameraných merační spotreby
 - C – podľa pomeru podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k súčtu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v Dome
 - D – rovnakým podielom na každý byt alebo nebytový priestor
 - E – nerozúčtuje sa, uhradí sa z fondu prevádzky, údržby a opráv
 - F – podľa platných právnych predpisov
 - G – podľa počtu parkovacích stát

- dodávka tepla - F
- dodávka studenej vody – B (náhradný spôsob rozúčtovania - A)
- dodávka elektrickej energie do spoločných častí (vrátane vestibul, spoločné chodby pri bytoch - A
- dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení Domu garáže a parkovacie státa – G
- dodávka elektrickej energie do zariadení Domu -A
- odvoz domového odpadu (OLO) – A
- servis a údržba výťahov – A
- upratovanie spoločných priestorov Domu a zimná údržba - A
- deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia – D
- poistenie Domu – C
- havarijná služba – D
- zrážková voda – C
- spracovanie podkladov k UK a TÚV – E

Vlastníkom, ktorí v čase stanovenom správcom nesprístupnia osobe poverenej správcom svoj byt alebo nebytový priestor za účelom vykonania odpočtu stavu meračov, správca určí spotrebu vody z indikovaných údajov určených meradiel bytu, resp. nebytového priestoru z predchádzajúcich období priemerom. V prípade, že v byte, resp. nebytovom priestore merače inštalované nie sú, náklady pri ktorých je uvedený spôsob rozúčtovania „B“ sa rozúčtujú vyššie uvedeným náhradným spôsobom. Rozdiel medzi množstvom nakúpenej a odobratej vody sa vyúčtuje medzi spotrebiteľov pomerom voči odobratému množstvu.

Čas vykonania odpočtu oznámi správca vlastníkom vyvesením písomného oznámenia na obvyklom mieste v Dome (najmenej 7 dní vopred), čím sa oznámenie považuje za doručené všetkým vlastníkom.

Spôsob rozúčtovania nákladov môže byť zmenený iba na základe rozhodnutia vlastníkov prítomných na schôdzi vlastníkov prijatého podľa čl. VI. tejto zmluvy.

- c) spracovanie prípadných dotácií zo štátneho rozpočtu k cene za teplo a tepla pre kúrenie, ich inkasovanie a finančné vysporiadanie so štátnym rozpočtom,
- d) vykonávanie všetkých úhrad súvisiacich s prevádzkou Domu tretím stranám, tieto úhrady správca vykoná, len ak sú na Účte Domu na tento účel dostatočné finančné prostriedky,
- e) určovanie výšky mesačných preddavkov na úhrady za plnenia (pre jednotlivé byty a nebytové priestory v Dome),
- f) určovanie doby splatnosti úhrad a ich vymáhanie,
- g) výkon cenovej, technickej a vecnej kontroly vykonávania a fakturácie prác na Dome,
- h) vyúčtovanie príjmov a výdavkov Domu.

3) V technickej oblasti:

- a) vykonávanie pravidelných obhliadok Domu minimálne 1 krát mesačne;
- b) zabezpečovanie technickej evidencie o Dome a zaznamenávanie všetkých zmien,
- c) spracovanie zoznamu potrebných opráv a údržby,
- d) zabezpečenie bežnej údržby a opráv menšieho rozsahu a dozoru nad ňou/nimi do výšky 500,- EUR vrátane na jednu opravu; na opravy a údržbu nad stanovený limit je potrebný predchádzajúci súhlas vlastníkov, resp. zástupcu vlastníkov s tým, že ak budú odsúhlasené uvedenými osobami správca vykoná dozor nad ich realizáciou a skontroluje ich s/plnenie,
- e) zabezpečenie opráv a vykonanie opatrení v nevyhnutnom rozsahu aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečia alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu, o takejto situácii a opatreniach je nutné vlastníkov, resp. zástupcu vlastníkov ihneď informovať,
- f) spracovanie harmonogramu revízií a odborných prehliadok vyhradených technických zariadení, zabezpečenie a kontrola ich realizácie,
- g) zabezpečenie výkonu opatrení uložených revíziami alebo kontrolami,
- h) účasť na kontrolách štátneho odborného dozoru.

4) V oblasti prevádzky nehnuteľnosti:

- a) zabezpečenie všetkých služieb spojených s užívaním a prevádzkou Domu spočívajúcich najmä v dodávke vody, el. energie, EPS, VZT, technológií, odvoze a likvidácii odpadu, kominárskych prácach, servise výťahových zariadení; uzatvorenie zmlúv na tieto služby, výkon činností vyplývajúcich z plnenia týchto zmlúv pre správca,
- b) zabezpečenie dodávky tepla pre kúrenie a TÚV,
- c) zabezpečenie dezinfekcie, dezinfekcie, deratizácie,
- d) zabezpečenie dokumentov a činností BOZP a PO,
- e) zabezpečenie upratovania Domu, domovníckych služieb, vrátane zimnej služby,
- f) zabezpečenie 24 hod. výkonu havarijnej služby pri poruche rozvodov elektrickej energie, kúrenia, vody a kanalizácie, VZT, EPS, výťahov za paušálny mesačný pohotovostný poplatok

5) V právnej oblasti:

- a) príprava podkladov pre podanie návrhov na súd vo veciach týkajúcich sa správy Domu, súdne a mimosúdne vymáhanie pohľadávok súvisiacich so správou a prevádzkou Domu,
- b) zastupovanie vlastníkov pred orgánmi štátnej správy alebo obce vo veciach týkajúcich sa správy Domu,
- c) sledovanie a zabezpečovanie dodržiavania uzatvorených nájomných zmlúv na spoločné priestory Domu,
- d) príprava podkladov pre úpravu existujúcich, alebo pre vypracovanie nových nájomných zmlúv v zmysle platného cenníka správcu,
- e) uzatváranie nájomných zmlúv na prenájom spoločných priestorov v Dome, avšak len na základe pokynov, resp. predchádzajúceho súhlasu vlastníkov.

Článok IX.

Fond prevádzky, údržby a opráv

1. Vlastníci sú povinní ako súčasť zálohových platieb poukazovať mesačne do fondu prevádzky, údržby a opráv, príspevok vo výške 0,13 EUR/m² podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru v Dome v ich vlastníctve. Ak k bytu alebo nebytovému priestoru príleha balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv Domu sa zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. O zmene výšky príspevku rozhodujú vlastníci postupom podľa čl. VI. tejto zmluvy, pričom výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí Domu, spoločných zariadení Domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a Pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu Domu.
2. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí Domu, spoločných zariadení Domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a Pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu Domu. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv 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 uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv. Čerpanie prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv je viazané výhradne na tento účel s výnimkou:
 - prípadov pohotovostného havarijného zásahu,
 - prípadov, keď vlastníci nebudú na Účet Domu riadne a včas poukazovať zálohové platby špecifikované v čl. V. bod 2 písm. a) tejto zmluvy, alebo
 - iných prípadov v súlade s rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov.
3. Na opravy a údržbu Domu do predpokladaného nákladu 500,- EUR (vrátane) dávajú vlastníci správcovi týmto vopred svoj súhlas. Správca na realizáciu povinností v zmysle osobitných predpisov, akými sú napr. odborné prehliadky, skúšky revízie technických zariadení, odstraňovanie zistených závad, preventívne požiarne prehliadky a zabezpečenie plnenia úloh pred požiarňami alebo čiachovanie meradiel a pod. nepotrebuje súhlas vlastníkov aj nad stanovený limit.
4. Opravy a údržbu s predpokladanými nákladmi v rozsahu od 500,- EUR do 3,000,- EUR (vrátane) správca zabezpečí so súhlasom splnomocnených zástupcov vlastníkov.
5. Opravy a údržbu s predpokladanými nákladmi nad 3,000,- EUR zabezpečí správca so súhlasom vlastníkov na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní a prostredníctvom výberového konania v zmysle nasledujúcich kritérií:
 - cena práce,
 - záručné podmienky a pozáručný servis,
 - platobné podmienky,
 - čas zhotovenia diela, ak ide o riešenie havarijného stavu.
6. Ak vlastníci, resp. zástupcovia vlastníkov nedajú súhlas k realizácii opráv a údržby, na potrebu vykonania ktorých ich správca upozornil, nezodpovedá tento za škody vzniknuté ich nevykonaním.
7. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v Dome nemá doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v Dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.

Článok X.

Odmena za správu, cenník správcu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že správca má nárok na mesačnú odmenu za výkon správy v zmysle tejto zmluvy vo výške 8,00 EUR bez DPH za každý byt. Zmluvné strany sa dohodli, že správca má nárok na mesačnú odmenu za výkon správy v zmysle tejto zmluvy vo výške 0,17 EUR bez DPH za každý m² nebytového priestoru. Zmluvné strany sa dohodli, že správca má nárok na mesačnú odmenu za výkon správy v zmysle tejto zmluvy vo výške 2,50 € za každú

garáž, resp. za každé garážové státie (uvedené na LV pod č. 2- a číslo priestoru) Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že správca bude viesť samostatne nebytové priestory –sklady vlastníkov na LV (pod číslo 8-a konkrétne číslo), avšak bez nároku na odmenu za správu za tento skladový priestor

2. V odmene za výkon správy uvedenej v predchádzajúcom bode tohto článku tejto zmluvy sú zahrnuté najmä: náklady správcu ako zamestnávateľa na mzdu (vrátane zákonných odvodov) príslušného správcu a ekonóma, spotreba kancelárskeho materiálu, kúpa telekomunikačnej a výpočtovej techniky, telekomunikačné a softvérové služby, prenájom administratívnych priestorov, spotreba energií v administratívnych priestoroch, leasing automobilov, PFI, primeraný zisk.
3. Správca nie je platcom DPH.
4. Odmenu si správca uhradí mesačne do 5. dňa príslušného mesiaca z Účtu Domu.
5. Správca má nárok k 01.07. bežného roka /prvý krát počnúc rokom 2020/ na zvýšenie odmeny za správu o percento zodpovedajúce percentuálnej miere inflácie v SR určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
6. Pokiaľ správca bude služby týkajúce sa správy Domu zabezpečovať dodávateľsky prostredníctvom tretích osôb, správca sa zaväzuje neúčtovať k dodávateľskej faktúre žiadne prírážky, poplatky.

Článok XI.

Identifikácia platieb prichádzajúcich na Účet Domu

1. Zálohové platby, nedoplatky vyplývajúce z Vyúčtovaní, prípadne aj iné nedoplatky voči Účtu Domu vlastníci uhrádzajú na Účet Domu s uvedením variabilného symbolu, ktorý im správca na tento účel pridelil.
2. V prípade, ak vlastníci v čase, keď uskutočňuje úhradu, má voči Účtu Domu viac ako jeden nedoplatok a uhradí na Účet Domu platbu, ktorá nepostačuje na vyrovnanie všetkých jeho nedoplatkov, pričom zároveň výslovne neurčí, ktorý zo svojich nedoplatkov uhradza, správca je oprávnený určiť, na úhradu ktorého z týchto nedoplatkov sa platba použije.
3. Na účely predchádzajúceho bodu tohto článku tejto zmluvy sa jedným nedoplatkom rozumie:
 - a) každá neuhradená zálohová platba za jeden kalendárny mesiac, alebo jej časť,
 - b) každý neuhradený nedoplatok vyplývajúci z jedného Vyúčtovania, alebo jeho časť,
 - c) každá neuhradená zmluvná pokuta, alebo jej časť, a
 - d) príslušenstvo (alebo časť príslušenstva) ktorejkoľvek pohľadávky, ktorej zodpovedá povinnosť uhradiť niektorý z nedoplatkov uvedených v písm. a) až c) tohto bodu tejto zmluvy.

Článok XII.

Vymáhanie nedoplatkov, zmluvná pokuta

1. V prípade, ak vlastníci neuhradí v plnej výške zálohovú platbu, nedoplatok vyplývajúci z Vyúčtovania alebo iný nedoplatok, ktorý má voči Účtu Domu najneskôr v deň jeho splatnosti, dostáva sa do omeškania. Ak vlastníci nesplní svoje záväzky voči Účtu Domu ani do 30 dní odo dňa ich splatnosti, správca je oprávnený vyzvať ho písomnou upomienkou (ďalej len „Upomienka“), aby svoj nedoplatok uhradil najneskôr do 15 dní od doručenia Upomienky (ďalej len „Lehota“). Výška poplatku za vyhotovenie Upomienky je v zmysle cenníka správcu (v deň podpisu tejto zmluvy ide o čiastku 7,- €), ku ktorej bude pripočítané poštovné za doporučenú zásielku podľa platných taríf poštového podniku a prípadný manipulačný poplatok.
2. Ak vlastníci nedoplatky dobrovoľne neuhradí, správca je oprávnený prikrčiť k ich vymáhaniu prostredníctvom svojho právneho zástupcu (vrátane vymáhania v súdnom a exekučnom konaní). Na ten účel je správca oprávnený s ním vybraným advokátom uzatvoriť zmluvu o poskytovaní právnej pomoci a udeliť mu plnú moc; správca je pritom oprávnený dohodnúť s advokátom odmenu v zmysle § 9 a nasl. vyhlášky č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov (tarifná odmena); správca je povinný zabezpečiť, aby advokát v súdnom konaní uplatnil voči žalovanému náhradu trov súdneho konania a právneho zastúpenia. Trovy súdnych konaní a exekučných konaní je správca oprávnený uhradiť z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv. Vymoženy nedoplatok, vrátane úrokov z omeškania a zmluvnej pokuty uvedenej v čl. XII. bode 5 tejto zmluvy, bude poukázaný na Účet Domu. V prípade, že trovy súdneho alebo exekučného konania vrátane trov právneho zastúpenia boli uhradené z fondu prevádzky, údržby a opráv, vymožená náhrada týchto trov bude vrátená do tohto fondu.

3. V záujme zefektívnenia vymáhania nedoplatkov správca prikróčí k ich vymáhaniu cestou právneho zástupcu spravidla až po vykonaní Vyúčtovania.
4. Správca je oprávnený použiť na vymáhanie nedoplatkov vlastníkov aj akýkoľvek iný efektívny a zákonom dovolený spôsob vymáhania pohľadávok pokiaľ to nespôsobí Domu neprimerané zvýšenie nákladov.
5. Vlastníci súhlasia s tým, aby správca podal návrh na exekučné konanie, ak predmetom exekučného konania má byť vymoženie pohľadávky vzniknutej z právnych úkonov týkajúcich sa Domu, spoločných častí Domu, spoločných zariadení Domu a príslušenstva a pohľadávky vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v Dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v Dome, a to bez ohľadu na výšku pohľadávky a bez potreby predchádzajúceho odsúhlasenia vlastními.
6. Pri nesplatení zálohových platieb, ako aj platieb vyplývajúcich z Vyúčtovania v termíne splatnosti si zmluvné strany dojednávajú zmluvnú pokutu podľa § 544 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý aj započatý deň omeškania. Táto zmluvná pokuta je platná pre vlastníkov, vymáhanie záväzkov ktorých bolo postúpené právnomu zástupcovi.

Článok XIII. Doručovanie písomností

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti a informácie súvisiace s touto zmluvou a s výkonom správy Domu si budú navzájom doručovať
 - a) osobne, pričom adresát prevzatie doručenej písomnosti na požiadanie odosielateľa potvrdí vlastnoručným podpisom, alebo
 - b) poštou, alebo
 - c) kuriérom, alebo
 - d) dostupnou elektronickou cestou (e-mail, online služba atď).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nepreukáže skorší dátum doručenia písomnosti alebo informácie, bude sa písomnosť, resp. informácia doručovaná medzi nimi podľa bodu 1 písm. b) a c) tohto článku tejto zmluvy považovať za doručenie adresátovi siedmym dňom odo dňa, keď bola písomnosť alebo informácia odosielateľom preukázateľne odovzdaná na poštovú prepravu alebo kuriérovi, za predpokladu, že pri odosielaní bola ako adresa doručenia uvedená poštová adresa adresáta. V prípade doručovania informácií podľa článku XIII. bodu 1 písm. d) tejto zmluvy sa informácia považuje za doručenie (i) v pracovné dni v čase od 8:00 hod. do 16:00 hod. v okamih odoslania, (ii) v iný čas: v 8:00 hod. v pracovný deň nasledujúci po odoslaní informácie.
3. Ustanovenie predchádzajúceho bodu tohto článku tejto zmluvy sa vzťahuje aj na prípady, ak adresát písomností z akéhokoľvek dôvodu v skutočnosti neprevzal, vrátane prípadu, ak sa vlastník na svojej poštovej adrese nezdržiava.
4. Poštovou adresou adresáta podľa bodu 2 tohto článku tejto zmluvy sa rozumie:
 - a) v prípade, ak je adresátom správca, adresa jeho sídla uvedená v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ správca neoznámí písomne vlastníkovi inú adresu, na ktorú mu majú byť písomnosti doručované,
 - b) v prípade, že adresátom je vlastník, adresa pre doručovanie písomností určených tomuto vlastníkovi je adresa Domu, pokiaľ vlastník písomne neoznámí správcovi inú adresu, na ktorú mu majú byť písomnosti doručované.
5. Ustanovenia predchádzajúcich štyroch bodov tohto článku tejto zmluvy sa nevzťahujú na prípady, keď sa podľa tejto zmluvy informácie vlastníkom oznamujú alebo písomnosti vlastníkom doručujú vyvesením na obvyklom mieste v Dome.

Článok XIV. Zástupcovia vlastníkov

1. Vlastníci si v súlade s ustanoveniami právnych predpisov hlasovaním zvolia zástupcu vlastníkov, resp. zástupcov vlastníkov, aby konali v mene vlastníkov vo veciach vyjadrenia sa alebo udelenia súhlasu vlastníkov v zmysle tejto zmluvy alebo v iných prípadoch ustanovených touto zmluvou. Rozhodnutie zástupcov vlastníkov, schválenie zástupcami vlastníkov, ako aj udelenie súhlasu zástupcami vlastníkov sa považuje za platné, ak s ním vysloví súhlas nadpolovičná väčšina zástupcov vlastníkov.
2. Každá zmena splnomocneného zástupcu Domu bude odsúhlasená rozhodnutím vlastníkov na schôdzi vlastníkov, resp. v písomnom hlasovaní bez potreby vyhotovenia dodatku k tejto zmluve, či vyhotovenia úplného znenia tejto zmluvy.

Článok XV.
Trvanie a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Každá zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu kedykoľvek vypovedať z akéhokoľvek dôvodu alebo bez udania dôvodu. Vlastníci môžu vypovedať túto zmluvu len na základe rozhodnutia prijatého na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou vlastníkov počítanou zo všetkých vlastníkov v Dome. Výpoveď musí byť písomná (podpísaná správcou - ak ide o výpoveď danú správcou alebo poverenou osobou oprávnenou podpísať výpoveď za vlastníkov - ak ide o výpoveď danú vlastníkami) a doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. V prípade vypovedania tejto zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou táto zmluva zaniká uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je trojmesačná; výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede podľa predchádzajúcej vety.
3. Pokiaľ sa správca v prípade zániku tejto zmluvy nedohodne písomne s novým správcou Domu alebo s novozaloženým spoločenstvom vlastníkov v Dome inak, právo správcu vymáhať od vlastníkov nedoplatky vzniknuté za obdobie trvania tejto zmluvy (vrátane nedoplatkov z Vyúčtovaní vykonaných po zániku tejto zmluvy avšak vzťahujúcich sa na obdobie trvania tejto zmluvy) nezaniká ani zánikom tejto zmluvy a správca je oprávnený tieto nedoplatky vymáhať vo svojom mene a na účet vlastníkov aj po zániku tejto zmluvy, na čo vlastníci týmto udeľujú správcovi svoj súhlas a plnú moc.

Článok XVI.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisania zmluvnými stranami (úradne osvedčené podpisy) a účinnosť dňom protokolárneho odovzdania správy správcovi predchádzajúcim správcou, alebo vlastními.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomným dodatkom prijatým oboma zmluvnými stranami, pričom na strane vlastníkov musí dodatok podpísať poverená osoba oprávnená podpísať dodatok za vlastníkov v Dome, pričom touto osobou, pokiaľ správcovi nebude oznámená zmena bude tá istá osoba ktorá za vlastníkov podpísala túto zmluvu. Pri zmene vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v Dome sa prijatie dodatku k tejto zmluve nevyžaduje.
3. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
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 a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany brali túto otázku do úvahy. Pokiaľ dôjde k zmene právneho predpisu, ktorého kogentné ustanovenie je v rozpore s ustanovením tejto zmluvy, použije sa na tento zmluvný vzťah toto kogentné ustanovenie, a to odo dňa účinnosti tohto právneho predpisu bez nutnosti schválenia zmeny tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 3 exemplároch, pričom zástupca vlastníkov obdrží jedno vyhotovenie a správca dve vyhotovenia. Ostatní vlastníci obdržia fotokópiu tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave, dňa 30. 4. 2019

Správca:

za ETP Management bytových budov, s. r. o.
JUDr. PaedDr. Jozef Malich, konateľ spoločnosti

Za vlastníkov:

Ing. Milan Plevák
Osoba poverená vlastními

Cenník administratívnych a iných úkonov
ETP Management bytových domov, s.r.o.
ETP Management bytových budov, s.r.o.

Záhradnícka 30
821 08 Bratislava

Poplatok za:	Bez DPH
1. vystavenie potvrdenia o vysporiadaní úhrad	5,83
2. vystavenie potvrdenia o veku domu	5,83
3. vystavenie a zaslanie upomienky	7,00
4. kopírovanie dokladov/anonymizácia dokladov	0,17
5. spracovanie opravného vyúčtovania v celom dome z dôvodu na strane vlastníka za byt/NP	5,00
6. spracovanie rozúčtovania UK podľa určených meradiel tepla za byt/NP	5,00
7. mesačný poplatok za službu www.poschodoch.sk – v zmysle platného cenníka poskytovateľa služby	
8. poplatok za zaslanie upozornenia/výzvy formou sms v zmysle platného cenníka poskytovateľa služby	
9. vypracovanie zmluvy, príp. dodatku k nájomnej zmluve o nájme spoločných nebytových priestorov, resp. o nájme spoločných priestorov, zariadení, častí bytového domu, príslušenstva, príp. pozemku	30,00
10. zabezpečenie vyznačenia vecného bremena, zákonného záložného práva na LV bytového domu k 1 priestoru alebo zabezpečenie výmazu vecného bremena, zákonného záložného práva na LV bytového domu k 1 priestoru	20,00
11. prihlásenie pohľadávky v rámci výkonu záložného práva do dražby, do exekučného konania	30,00
12. vyhotovenie úplného znenia zmluvy o výkone správy	40,00

13. spracovanie splátkového kalendára dlžníka	5,00
14. poplatok za druhé a ďalšie písomné hlasovanie v kalendárnom roku BD do 48 bytov /NP	50,00
15. poplatok za druhé a ďalšie písomné hlasovanie v kalendárnom roku BD od 49 bytov /NP do 99 bytov/NP	75,00
16. poplatok za druhé a ďalšie písomné hlasovanie v kalendárnom roku BD od 100 bytov /NP	125,00
17. poplatok za účasť správcu na každej schôdzi vlastníkov nad rámec zákona BD do 48 bytov /NP	50,00
18. poplatok za účasť správcu na každej schôdzi vlastníkov nad rámec zákona BD od 49 bytov /NP do 99 bytov/NP	75,00
19. poplatok za účasť správcu na každej schôdzi vlastníkov nad rámec zákona BD od 100 bytov /NP	125,00
20. spolupráca a účasť správcu na kontrole orgánov štátnej správy nad rámec zmluvy o výkone správy (hodinová sadzba mimo pracovnej doby)	20,00
21. účasť na súdnom konaní zamestnanca správcu (za hodinu)	20,00
22. spracovanie podkladov k vymáhaniu nedoplatkov postúpenie príslušnému advokátovi na súdne konanie, resp. k exekučnému konaniu	20,00

tnosť od 15.2.2019

Schválil: JUDr. PaedDr. Jozef Malich,
konateľ

pisov

na liste

atého na

i priestorov
v Bratislave
, katastrálne

a nádvorí, a
pec: BA-m.č.

netu činnosti

len „zmluva“,

sia s výkonom
častí Domu,