

**Zmluva o výkone správy
č. 86/2016**

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

**medzi
vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu Zvolenská č. 10 v Bratislave**

Č. bytu	Meno priezvisko / Názov	Podlahová plocha [m ²]	Plocha balkóna, loggie / plocha pivnice [m ²]	Spoluvlastnícky podiel na spoločných časti ach a zariadeniach domu a pozemku	
	Zvolenská 10				
1.	Igor Polonský a Romana Polonská 1/1	60,27		6027	38045
2.	JUDr. Radoslav Hajdúch 1/1	48,24		4824	38045
3.	Pavol Brezovský 1/1	62,26		6226	38045
4.	Hlavné mesto Bratislava, Mestská časť Bratislava Ružinov 1/1	46,60		4660	38045
5.	Jozef Filobeň a Paulína Filobeňová 1/1	89,72		8972	38045
12-912.	Hlavné mesto Bratislava, Mestská časť Bratislava Ružinov 1/1	36,68		3668	38045
12-913.	Hlavné mesto Bratislava, Mestská časť Bratislava Ružinov 1/1	36,68		3668	38045

(ďalej len „vlastníci“)

a

správcom: ETP Management bytových domov, s. r. o.
so sídlom Záhradnícka 30, 821 08 Bratislava
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 69596/B
IČO: 45 967 083
DIČ: 2023177277
zastúpená JUDr. PaedDr. Jozefom Malichom – konateľom spoločnosti

(ďalej len „správca“)

Článok I. Preambula

1. Vlastníci sú
 - a) vlastníkmí vyššie uvedených bytov a nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v bytovom dome, súp. č. 1183, na Zvolenskej č. 10 v Bratislave (ďalej len „Dom“), zapísanom na LV č. 2857, k. ú. Nivy, postavenom na pozemku parcely registra „C“ parc. č. 9577/1, k.ú. Nivy, parc. č. 9577/2, k.ú. Nivy .
 - b) spoluvlastníkmi spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva Domu,
 - c) spoluvlastníkmi pozemku parcely registra „C“ parc. č. č. 9577/1, záhrady vo výmere 265 m², a parc. č. č. 9577/2 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 340 m², k.ú. Nivy (ďalej len „pozemok“)
2. Správca je právnickou osobou – obchodnou spoločnosťou, ktorá je oprávnená v rámci svojho predmetu činnosti vykonávať o.i. správu a údržbu bytového fondu.
3. Za účelom zabezpečenia správy Domu uzavreli vlastníci so správcom túto Zmluvu o výkone správy (ďalej len „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, príslušenstva Domu a Pozemku (ďalej len „správa Domu“, resp. „správa“).

Článok III. Vymedzenie niektorých pojmov

1. Spoločnými časťami Domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú časti Domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a určené na spoločné užívanie, najmä základy Domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
2. Spoločnými zariadeniami Domu sa na účely tejto zmluvy 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 spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, okná, vstupné brány, dvere.
3. Príslušenstvom Domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä nádvorie, oplotenia, prístrešky a oplotené nádvoria, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k Domu.
4. Účtom Domu sa na účely tejto zmluvy rozumie bankový účet zriadený správcom výlučne pre potreby riadneho výkonu správy Domu, vedený v Tatra banke a.s.
5. Úhradami za plnenia sa na účely tejto zmluvy rozumejú úhrady vlastníkov za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru 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.

Článok IV. Práva a povinnosti správcu

1. Správca je povinný:

- a) prevziať dom od predchádzajúceho správcu fyzickým prevzatím, o ktorom spíše protokol podpísaný predchádzajúcim a novým správcom
- b) vykonávať správu Domu v mene vlastníkov a na ich účet,
- c) vykonávať správu Domu podľa tejto zmluvy, Zákona a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom v Dome, aby bol Dom účelne využitý a aby sa predišlo škodám na Dome,
- d) zabezpečovať činnosti podľa tejto zmluvy s odbornou starostlivosťou a chrániť pritom záujmy vlastníkov,
- e) uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy s tretími zmluvnými stranami na zabezpečenie prevádzky, rekonštrukcie, opráv a údržby domu
- f) postupovať pri výkone správy Domu v súlade so záujmami vlastníkov a podľa ich pokynov daných správcovi v písomnej forme na základe rozhodnutia prijatého vlastníckmi podľa čl. VI. tejto zmluvy, resp. podľa písomných pokynov zástupcov vlastníkov
- g) 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,
- h) 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,
- i) 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,
- j) zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy Domu,
- k) preveriť poistenie Domu, a v prípade záujmu vlastníkov ho novo poistiť; rozsah poistenia bude správca konzultovať s vlastníckmi, pričom ku každej poistnej zmluve je potrebný predchádzajúci súhlas vlastníkov,
- l) používať prostriedky z Účtu Domu v nasledovnom poradí
 - I. úhrady za služby spojené s prevádzkou Domu (vodné, stočné, elektrická energia, OLO, upratovanie a iné služby),
 - II. odmena za správu,
 - III. opravy a údržba,
 - IV. iné.
- m) Informovať zástupcu vlastníkov o každej faktúre týkajúcej sa rekonštrukcie, opráv a údržby domu zástupcom vlastníkov (prostredníctvom e-mailu)
- n) mesačne informovať zástupcov vlastníkov o pohybe na Účte Domu
- o) 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;
- p) 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;
- q) požadovať od vlastníkov úhradu príspevkov na Účet Domu, pokiaľ prostriedky na Účte Domu nepostačujú na priebežné alebo konečné krytie nákladov na správu Domu; v prípade, že vlastníci alebo niektorý z nich takejto požiadavke nevyhovujú, správca nezodpovedá za škodu tým spôsobenú,

- r) najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom 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
 - s) 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,
 - t) do 30. novembra každého kalendárneho roka predložiť vlastníkom plán opráv domu na nasledujúci rok
 - u) 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 a informovať o neplatičoch v dome zástupcu vlastníkov.
 - v) 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,
 - w) za úhradu vecných nákladov poskytovať vlastníkom na požiadanie informácie a podklady týkajúce sa výkonu správy Domu,
 - x) umožniť vlastníkom na požiadanie nahliadnuť v sídle správcu a v spravidla v čase stránkových hodín do všetkých dokladov týkajúcich sa správy Domu vrátane dokladov týkajúcich sa čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - y) zvoliť schôdzu vlastníkov v Dome podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov v Dome.
2. Správca má právo na odmenu za výkon správy podľa čl. X tejto zmluvy.
3. Správca má právo označiť správu na viditeľnom mieste Domu.
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,
 - 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 zhromaždení vlastníkov,
 - d) reklamovať doručené Vyúčtovanie, a to v lehote 30 odo dňa jeho doručenia; reklamácia musí byť písomná, odôvodnená a doručená správcovi,
 - 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, bod 1 tejto zmluvy resp. v zápisniciach zo schôdze vlastníkov bytov a NP), 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 30 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) 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,
- e) odovzdať správcovi všetky potrebné doklady, 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,
- f) 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 plošnej výmery svojho bytu alebo nebytového priestoru s dátumom platnosti novej výmery,
 - zmenu spôsobu využívania priestoru s uvedením dátumu zmeny,
- g) 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 spoluužívacích práv,
- h) odstrániť závary 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,
- i) 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 (nebytového priestoru) alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.
- j) do 31.12. kalendárneho roka strpieť odpočty meračov, alebo na základe písomnej výzvy správcu písomne oznámiť počet osobo-mesiacov a umožniť odpočet stavu na meračoch studenej vody resp. TUV za

predchádzajúci rok. Pokiaľ tak neučinia, správca vychádza z posledného známeho stavu resp. pri meraných dodávkach z kvalifikovaného odhadu.

- k) Vlastník je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.
 - l) Vlastník bytu je povinný úpravy v byte, ktoré môžu mať vplyv na statiku domu vopred prerokovať so správcou domu a postupovať v zmysle predpisov platných v SR. Vlastník berie na vedomie, že v takom prípade je správca povinný upozorniť na možnosť neoprávneného zásahu príslušný stavebný úrad.
- 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 pristúpiť k tejto zmluve.
 - 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, príslušenstve a Pozemku. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme vyvesené na obvyklom mieste v Dome najmenej 5 pracovných dní pred dňom konania schôdze a doručené každému vlastníkovi bytu v Dome elektronicky na jeho uvedenú mailovú adresu a do jeho poštovej schránky. Piatym dňom po vyvesení sa oznámenie podľa predchádzajúcej vety považuje za doručené všetkým vlastníkom.
- 2. Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak Zákon neustanovuje inak. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámení začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak táto zmluva alebo Zákon neustanovuje inak. 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. 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 hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa predpísaná väčšina hlasov nedosiahne, rozhodne 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 zvolia predsedajúceho ako osobu, ktorá bude schôdzu viesť (spravidla ním bude zástupca vlastníkov), zapisovateľ a overovateľ. O každej schôdzi vyhotoví zapisovateľ v dvoch rovnopisoch zápisnicu, ktorá obsahuje údaje o uznášaniaschopnosti, o mieste a čase konania 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 overovateľ. 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.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že hlasovanie na schôdzi možno nahradiť hlasovaním písomnou formou, ak to Zákon nevylučuje (§ 14 ods. 7). Navrhnuté hlasovanie písomnou formou môže správca alebo štvrtina vlastníkov. Pred hlasovaním písomnou formou musia byť vlastníci najmenej sedem kalendárnych dní vopred informovaní o predmete hlasovania, a to vyvesením písomného oznámenia o čase a predmete hlasovania na obvyklom mieste v Dome. Po vykonaní hlasovania písomnou formou osoba poverená správcom alebo zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov 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. 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) preskúvanie existujúcich zmluvných vzťahov so subjektmi zabezpečujúcimi služby objektu (najmä: OLO, voda, kanalizácia, plyn, elektrina, TV.)
 - d) preskúvanie iných zmlúv a vstúpenie do práv a povinností správcu pri týchto zmluvách,
 - e) preskúvanie finančnej situácie Domu, spracovanie predpokladaného vývoja príjmov a výdavkov s návrhom finančného plánu na najbližší rok.
- 2) **V oblasti ekonomiky a hospodárenia:**
 - a) zriadenie Účtu Domu, na ktorý budú plynúť mesačné zálohové platby,

- 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 meračmi 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

- dodávka studenej vody – B (náhradný spôsob rozúčtovania: A)
- zrážková voda – C
- dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení – C
- odvoz domového odpadu (O.I.O) – A
- upratovanie spoločných priestorov a zimná údržba - C
- deratizácia, dezinfekcia, dezinsekcia – D
- poistenie domu - C
- havarijná služba –E

Medzi vlastníkov, ktorí v čase stanovenom správcom nesprístupnia osobe poverenej správcom svoj byt alebo nebytový priestor za účelom vykonania odpočtu stavu meračov spotreby, sa náklady, pri ktorých je uvedený spôsob rozúčtovania „B“, rozúčtujú príslušným vyššie uvedeným náhradným spôsobom. 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.

Rozdiel medzi množstvom nakúpenej a odobratej vody (SV a TUV) sa vyúčtuje medzi spotrebiteľov pomerom voči odobratému množstvu.

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

- c) spracovanie prípadných dotácií zo štátneho rozpočtu k cene za teplo a teplú úžitkovú vodu, 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) inkaso príspevkov na účet Domu,
g) určovanie doby splatnosti úhrad a ich vymáhanie,
h) výkon cenovej, technickej a vecnej kontroly vykonávania a fakturácie prác na Dome,
i) vyúčtovanie príjmov a výdavkov Domu
j) v prípade, ak je byt neobývaný, alebo ak vlastník nahlási u správcu 0 (nula) osôb na byt, je správca oprávnený určiť výšku mesačného preddavku na jednu osobu a vyúčtovať skutočné náklady za kalendárny rok na jednu osobu/byt/mesiac. Týka sa to nákladov, ktoré sa rozpočítavajú na osoby.

3) V technickej oblasti:

- a) vykonávanie pravidelných obhliadok Domu,
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 nimi do výšky 1000,- EUR na jednu opravu pričom je potrebný predchádzajúci súhlas zástupcu vlastníkov,
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 ihneď informovať,

- f) spracovanie harmonogramu revízií a odborných prehliadok vyhradených technických zariadení, zabezpečenie jeho 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, plynu, el. energie, TV signálu, odvoze a likvidácii odpadu, kominárskych prácach, servise výtahových zariadení; uzatvorenie zmlúv na tieto služby, výkon činností vyplývajúcich z plnenia týchto zmlúv pre správcu,
- b) zabezpečenie dezinfekcie, dezinsekcie, deratizácie,
- c) zabezpečenie dokumentov a činností BOZP a PO,
- d) zabezpečenie upratovania Domu, domovníckych služieb, vrátane zimnej služby,
- e) zabezpečenie 24 hod. výkonu havarijnej služby pri poruche rozvodov elektrickej energie, vody a kanalizácie, VZT, EPS, výtahov za paušálny mesačný pohotovostný poplatok (v čase podpisu zmluvy 0,50 EUR bez DPH za každý byt alebo nebytový priestor), hradený z fondu prevádzky, údržby a opráv.

5) V právnej oblasti:

So súhlasom vlastníkov domu, udeleným na schôdzi vlastníkov, príp. písomne v konkrétnej veci :

- a) sledovanie a zabezpečovanie dodržiavania uzatvorených nájomných zmlúv na spoločné priestory Domu,
- b) príprava podkladov pre úpravu existujúcich, alebo pre vypracovanie nových nájomných zmlúv,
- c) uzatváranie nájomných zmlúv na prenájom spoločných priestorov v Dome, avšak len na základe pokynov, resp. predchádzajúceho súhlasu vlastníkov,
- d) príprava podkladov pre podanie návrhov na súd vo veciach týkajúcich sa správy Domu,
- e) zastupovanie vlastníkov pred orgánmi štátnej správy, alebo obce vo veciach týkajúcich sa správy Domu (len v neodkladných prípadoch).

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 0,75 EUR /m² podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru v Dome. Ak je súčasťou bytu 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 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),
 - iných prípadov v súlade s rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov.
3. Na opravy a údržbu domu do predpokladaného nákladu 200,-EUR vrátane v jednotlivých veciach dávajú vlastníci správcovi týmto vopred svoj súhlas.

4. Opravy a údržbu s predpokladanými nákladmi v rozsahu od 201,- EUR do 1.000, EUR vrátane v jednotlivých veciach správca zabezpečí so súhlasom splnomocneného zástupcu vlastníkov. Súhlas zástupcu vlastníkov stačí poskytnúť aj v elektronickej forme (e-mail).
5. Dodávateľa prác vyberá správca, vlastníci si bez ohľadu na výber správcu môžu písomne určiť, kto a za akých podmienok bude dodávateľom.
6. Opravy a údržbu s predpokladanými nákladmi nad 1.000,01 EUR v jednotlivých veciach zabezpečí správca so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov a prostredníctvom výberového konania v zmysle nasledujúcich kritérií:
 - cena práce
 - záručné podmienky a pozáručný servis
 - platobné podmienky,pričom zvoleného dodávateľa prác písomne schvaľujú zástupcovia vlastníkov.
7. 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.
8. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v Dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.
9. Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.

Článok X.

Odmena za správu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že správca má nárok na mesačnú odmenu za výkon správy v zmysle tejto zmluvy vo výške
 - - EUR bez DPH za každý byt,
 - - EUR bez DPH každý nebytový priestor,V prípade, že sa správca v zmysle platných predpisov stane správcom túto skutočnosť oznámi vlastníkom písomne v predpise úhrad spojených s užívaním bytu. V prípade neskoršej zmeny sadzby DPH sa zodpovedajúcim spôsobom (bez potreby dodatku k tejto zmluve) sa zmení aj celková výška mesačnej odmeny za výkon správy.
2. V odmene za výkon správy uvedenej v predchádzajúcom bode tohto článku tejto zmluvy sú zahrnuté: 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, PHM, primeraný zisk.
3. Odmenu si správca uhradí mesačne vopred do 5. dňa príslušného mesiaca z Účtu Domu.
4. Vlastníci sa zaväzujú, že pristúpia k 01. 05. bežného roka na zmenu odmeny za správu o percento zodpovedajúce percentuálnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien v SR určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Tento článok sa stáva účinným až od 01.01.2018.
5. Pokiaľ bude služba zabezpečená dodávateľsky, správca nebude účtovať k dodávateľskej faktúre žiadne prírážky.

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 prideliť.
2. V prípade, ak vlastník 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).

Článok XII.

Vymáhanie nedoplatkov

1. V prípade, ak vlastník 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 vlastník nesplní svoje záväzky voči Účtu Domu ani do 60 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 3,32 €), ku ktorej bude pripočítané poštovné za doručenie zásielku podľa platných taríf poštového podniku.
2. Ak vlastník nedoplatky dobrovoľne neuhradí, správca je oprávnený prikrôčiť k ich vymáhaniu prostredníctvom svojho právneho zástupcu (vrátane vymáhania v súdnom a exekučnom konaní). Na ten účel je správca oprávnený s ním vybratým 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 (tarifná odmena). Trovy súdnych konaní a exekučných konaní je správca oprávnený uhradiť z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv. Vymoženný nedoplatok, vrátane úrokov z omeškania a zmluvnej pokuty uvedenej v čl. XII, bod 2) 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, vymoženná náhrada týchto trov bude vrátená do tohto fondu.
3. V záujme zefektívnenia vymáhania nedoplatkov správca prikrôčí 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.

Článok XIII.

Doručovanie písomností

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti súvisiace s touto zmluvou a s výkonom správy Domu, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak, si budú navzájom doručovať

- a) osobne, pričom adresát prevzatie doručenej písomnosti na požiadanie odosielateľa potvrdí vlastnoručným podpisom, alebo
 - b) poštou.
 - c) elektronickými prostriedkami
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nepreukáže skorší dátum doručenia písomnosti, bude sa písomnosť doručovaná medzi nimi podľa bodu 1, písm. b) tohto článku tejto zmluvy považovať za doručeníu adresátovi siedmym dňom odo dňa, keď bola písomnosť odosielateľom preukázateľne odovzdaná na poštovú prepravu, za predpokladu, že pri odosielaní bola ako adresa doručenia uvedená poštová adresa adresáta.
 3. Ustanovenie predchádzajúceho bodu tohto článku tejto zmluvy sa vzťahuje aj na prípady, ak adresát písomnosť 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 Zvolenská ulica a číslo vchodu, kde sa byt nachádza, 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 splnomocňujú JUDr. Radoslava Hajdúcha, aby ako zástupca vlastníkov, samostatne, konal v mene vlastníkov vo veciach vyjadrenia sa alebo udelenia súhlasu vlastníkov v zmysle tejto zmluvy alebo v iných prípadoch ustanovených touto zmluvou.
2. Každá zmena splnomocneného zástupcu domu bude odsúhlasená na schôdzi vlastníkov a takáto zápisnica o konaní schôdze bude tvoriť prílohu tejto zmluvy bez potreby dodatku k tejto zmluve.

Článok XV. Trvanie a zánik zmluvy

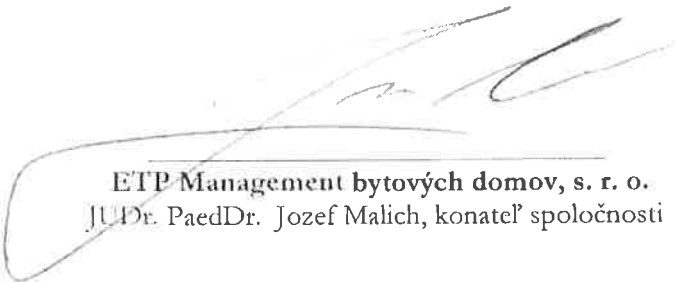
1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Každá zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu kedykoľvek vypovedať z akéhokoľvek dôvodu alebo bez udania dôvodu. Vlastníci môžu vypovedať túto zmluvu len na základe rozhodnutia prijatého na schôdzi vlastníkov aspoň nadpolovičnou väčšinou vlastníkov počítanou zo všetkých vlastníkov v Dome. Výpoveď musí byť písomná (podpísaná správcom - ak ide o výpoveď danú správcom alebo najmenej nadpolovičnou väčšinou vlastníkov - ak ide o výpoveď danú vlastníkmi) 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 a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede podľa predchádzajúcej vety.

Článok XVI.
Záverečné ustanovenia

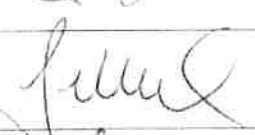
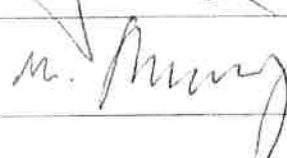
1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom protokolárneho odovzdania správy správcovi predchádzajúcim správcom alebo vlastními.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomným dodatkom prijatým oboma zmluvnými stranami, pričom na strane vlastníkov musí dodatok podpísať aspoň nadpolovičná väčšina vlastníkov počítaná zo všetkých vlastníkov v Dome. Za písomný dodatok k tejto zmluve sa bude považovať aj rozhodnutie vlastníkov prijaté aspoň nadpolovičnou väčšinou vlastníkov počítanou zo všetkých vlastníkov v Dome, za predpokladu, že správca s rozhodnutím vysloví súhlas. 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, Občianskeho zákonníka 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.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
6. Táto zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, pričom splnomocnený zástupca vlastníkov, obdrží jeden exemplár a správca dve vyhotovenia. Ostatným vlastníkom bude spolu s predpisom úhrad za plnenia spojené s užívaním priestoru zaslaná fotokópia zmluvy.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej ustanovenia rozumujú a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave dňa 30.01.2017

Správca:


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

Vlastníci:

Meno, priezvisko	Podpis
Igor Polonský a Romana Polonská 1/1	
JUDr. Radoslav Hajdúch 1/1	
Pavol Brezovský 1/1	

Hlavné mesto Bratislava, Mestská časť Bratislava Ružinov 1/1	hlo
Jozef Hlobeň a Paulína Hlobeňová 1/1	hlo 27
Hlavné mesto Bratislava, Mestská časť Bratislava Ružinov 1/1	hlo
Hlavné mesto Bratislava, Mestská časť Bratislava Ružinov 1/1	hlo