ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY č. 145/2019
pre bytový dom Sibírska č. 36, 38, 40, 42 v Bratislave

uzavretá podľa ustanovení § 8a a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z.
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „*zákon*")

Článok I
ZMLUVNÉ STRANY

1. **Bytové družstvo Bratislava III**
   so sídlom Kominárska 6, 831 04 Bratislava
   Zastúpené: Štefan Vaško, predseda predstavenstva,
   Mgr. Michaela Lešková, podpredseda predstavenstva,
   Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Dr., vl. č. 48/B
   IČO: 00 169 633
   DIČ: 2020878981
   IBAN: SK09 1100 0000 0026 2119 0408
   ako správca (ďalej len „*správca*")
   a
2. **Vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa LV č. 3036**
   v bytovom dome Sibírska 36, 38, 40, 42, súpisné číslo 1615, postavenom na pozemkoch parc. č. 11821/1, 11821/2, 11821/3, 11821/4 a spoluvlastníci pozemkov parc. č. 11821/1, 11821/2, 11821/3, 11821/4, k. ú. Nové Mesto
   (ďalej aj iba ako „*bytový dom*")
   zastúpení osobou poverenou vlastníkmi v bytovom dome k podpisu tejto zmluvy na základe rozhodnutia prijatého na schôdzi vlastníkov
   meno a priezvisko : Mgr. Monika Pírová
   dátum narodenia :
   trvalý pobyt ul. Bratislava

   Účet domu v banke:
   Peňažný ústav: **Československá obchodná banka, a.s., Bratislava**
   IBAN: SK43 7500 0000 0040 2768 8368
   (ďalej len ako „*vlastník*" alebo v množnom čísle „*vlastníci*")
   (Zmluvné strany spoločne aj iba ako „*zmluvné strany*")

Článok II
PREDMET ZMLUVY

Predmetom tejto zmluvy je výkon správy bytového domu, ktorý predstavuje obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytového domu:

a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
c) vedenie účtu domu v banke,
d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
e) ďalšie dojednané činnosti za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Článok III
ROZSAH PLNENÍ A SLUŽIEB

1) Zmluvné strany sa dohodli, že správca zabezpečuje starostlivosť a prevádzku vyhradených technických zariadení bytového domu v rozsahu vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych

vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia a jej prípadnými dodatkami.

2) Zabezpečenie starostlivosti o spoločné časti a spoločné zariadenia domu zabezpečuje správca dodávateľským spôsobom na základe rozhodnutia vlastníkov, príp. zástupcu vlastníkov.

3) Správca je oprávnený uzatvárať nájomné zmluvy k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu na základe rozhodnutia vlastníkov v súlade so zákonom. Správca poukazuje v prípade prenájmu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu príjem do fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej aj iba ako „***FPÚaO***"). Tento príjem je ponížený o daň z príjmu a zákonom stanovené odvody.

4) Správca pre vlastníkov zabezpečuje dodávku tovarov a služieb spojených s užívaním bytu (nebytového priestoru) v bytovom dome, a to:.
   - dodávka pitnej studenej vody,
   - dodávka tepla pre vykurovanie,
   - dodávka tepla pre teplú úžitkovú vodu,
   - odvádzanie odpadových vôd a zrážkovej vody,
   - dodávka elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu,
   - odvoz domového odpadu,
   - servis výťahu,
   - výmena vodomerov v bytoch (nebytovom priestore) na meranie spotreby studenej a teplej vody,
   - deratizácia a dezinsekcia spoločných častí domu v dome,
   - upratovanie domu (podľa rozhodnutia vlastníkov v bytovom dome),
   - zimná údržba a odpratávanie snehu (podľa rozhodnutia vlastníkov v bytovom dome),
   - poistenie bytového domu a poistenie zodpovednosti za škodu,
   - vedenie účtu domu v banke,
   - spracovanie ročného vyúčtovania nákladov a služieb spojených s užívaním bytov a nebytového priestoru,
   - zastupovanie pri vymáhaní škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
   - daňové povinnosti vyplývajúce zo zákona,
   - zabezpečovanie rekonštrukcie bytového domu podľa rozhodnutia vlastníkov a podľa finančných možnosti vlastníkov (t.j. FPÚaO),
   - zabezpečovanie modernizácie bytového domu podľa rozhodnutia vlastníkov a podľa finančných možností vlastníkov (t.j. FPÚaO),
   - ďalšie služby, na poskytovaní ktorých sa zmluvné strany osobitne dohodnú.

   Správca zabezpečuje pre vlastníkov aj ďalšie plnenia a služby, ktorých zabezpečovanie vyplýva správcovi zo zákona (napr. vedenie písomnej dokumentácie týkajúcej sa správy domu, uzatváranie zmlúv v mene a na účet vlastníkov).

5) Zmluvné strany sa dohodli, že správca zabezpečí pre vlastníkov v bytovom dome aj ďalšie plnenia a služby za odplatu pre dodávateľa (alebo podľa cenníka správcu, ktorý je zverejnený na webovom sídle správcu).

   Ide najmä o tieto služby:
   - havarijnú a poruchovú službu a držanie pohotovosti,
   - výkon činnosti stavebného dozoru,
   - účasť zamestnanca správcu na schôdzi vlastníkov v bytovom dome (nad rámec 2. schôdze),
   - vymáhanie pohľadávok právnym zastupovaním vlastníkov pri vymáhaní pohľadávok (súdne a exekučné konania),
   - prevádzku meracej služby (merače tepla – PRVN),
   - prenájom spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu na základe rozhodnutia vlastníkov v bytovom dome,
   - investičné úvery, úvery z komerčných bánk a stavebných sporiteľní, správu úverových zmlúv,

- zasielanie výpisu z účtu vlastníkov alebo prehľadu mesačných platieb a úhrad.

Článok IV
PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

1) Rozsah práv a povinnosti správu stanovuje zákon. Pri správe správca postupuje podľa ust. § 8b zákona.
2) Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom v dome 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. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia FPÚaO a úhrad za plnenia pre jednotlivých vlastníkov v bytovom dome. Správca je povinný do 30. novembra bežného roka predložiť vlastníkom v bytovom dome ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok.
3) Ak zaniká táto zmluva alebo ak správca končí svoju činnosť je správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom v bytovom dome správu o svojej činnosti a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Správca je zároveň v rovnakej lehote povinný odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi v bytovom dome, celú dokumentáciu týkajúcu sa správy bytového domu, najmä dodávateľské zmluvy, poistné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania FPÚaO, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov v bytovom dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné pre riadny výkon správy domu novou osobou.
4) Správca vedie samostatný bankový účet pre bytový dom. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov a prostriedky FPÚaO vedie na samostatnom bankovom účte bytového domu – č. ú.: SK43 7500 0000 0040 2768 8368 Prostriedky účtovnej evidencii domu vedú oddelene na samostatných analytických účtoch. Náklady spojené s vedením tohto bankového účtu znášajú v celom rozsahu vlastníci. Majiteľom tohto bankového účtu sú vlastníci v dome. Správca je oprávnený disponovať s finančnými prostriedkami na tomto bankovom účte a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa účtu podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Správca tieto prostriedky nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe. Správca je oprávnený rozhodovať o prioritách pri realizovaní úhrad z bankového účtu domu v prípade nedostatku finančných prostriedkov na tomto bankovom účte.
5) Správca má právo bezplatne a na viditeľnom mieste označiť bytový dom informáciou o tom, že vykonáva správu tohto bytového domu.

Článok V
PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV V DOME

1) Práva a povinnosti vlastníkov v bytovom dome sú určené touto zmluvou a zákonom.
2) Vlastník v dome nemôže vykonávať úpravy bytu, nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo menil vzhľad bytového domu bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome. Vykonávať úpravy bytu (nebytového priestoru) v dome, ktorými vlastník zasahuje do spoločných častí domu, spoločných zriadení domu, vrátane odpojenia od spoločných rozvodov v dome a príslušenstva môže vlastník iba v súlade so stavebným zákonom a na základe schválenia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome, pričom pred začatím týchto prác je povinný informovať správcu, a zástupcu vlastníkov. Vykonávať stavebné úpravy zásahom do nosných stien domu môže vlastník bytu (nebytového priestoru) iba na základe vypracovaného statického posudku v súlade so stavebným zákonom a súhlasom väčšiny všetkých vlastníkov v dome.
3) Vlastník, ktorý stavebne upravuje byt (nebytový priestor) je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu (nebytového priestoru) v dome správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastník bytu (nebytového priestoru) v dome neumožní vstup do bytu (nebytového

priestoru), správca je povinný oznámiť vykonanie stavebných úprav príslušnému stavebnému úradu.

4) Vlastníci v bytovom dome sú povinní bezodkladne oznámiť správcovi zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt (nebytový priestor) súvisle minimálne počas dvoch mesiacov, nájom bytu (nebytového priestoru) a ďalšie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre vypracovanie mesačného predpisu zálohových platieb a rozúčtovanie nákladov v bytovom dome. V prípade zanedbania tejto povinnosti správca vypracuje predpis platieb a úhrad a rozúčtovanie nákladov podľa poslednej známej evidencie. V prípade, ak je byt (nebytový priestor) neobývaný, je správca oprávnený určiť výšku mesačného preddavku na 1 osobu a vyúčtovať skutočné náklady na 1 osobu. Ak vlastník byt (nebytový priestor) neužíva, je povinný písomne alebo mailom oznámiť správcovi svoju adresu a každú jej zmenu.

5) Vlastník v dome je povinný uhrádzať do 25. dňa mesačne vopred na bankový účet domu s uvedením variabilného symbolu úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu (nebytového priestoru) v dome, preddavky do FPÚaO a poplatok za výkon správy vo výške stanovenej v súlade s touto zmluvou.

6) Každý nový vlastník v dome pristupuje k zmluve o výkone správy.

7) Vlastník v dome je povinný dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných častiach bytového domu, ktoré by bránili únikovým cestám a priamemu zásahu pri požiari. Ďalej je povinný dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom, uskladňovania horľavých a výbušných látok.

Článok VI
SPÔSOB VÝKONU SPRÁVY SPOLOČNÝCH ČASTÍ DOMU, SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ DOMU A PRÍSLUŠENSTVA

1) Správca je oprávnený vykonávať správu domu vlastnými zamestnancami alebo dodávateľským spôsobom.

2) Zmluvné strany sa dohodli, že za jednotlivé činnosti týkajúce sa alebo súvisiace s výkonom správy, ktoré sú uvedené v cenníku správcu, je správca oprávnený vyúčtovať si cenu podľa tohto cenníka. Platný cenník správcu je zverejnený na webovej stránke správcu /www.bdba3.sk/. Vlastníci podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že sa s cenníkom správcu riadne oboznámili.

3) Pri odstraňovaní porúch, havárií, požiarov, pri živelných pohromách a iných udalostiach ohrozujúcich bezpečnosť prevádzky domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok vlastníkov nie je potrebný súhlas a rozhodnutie vlastníkov v dome. V týchto prípadoch je správca oprávnený konať aj bez súhlasu vlastníkov v bytovom dome.

4) Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov v dome.

5) Úhradu všetkých nákladov spojených so súdnym konaním, exekučným konaním a vymáhaním nedoplatkov je povinný znášať a uhradiť dlžník, vlastník bytu (nebytového priestoru) v dome.

6) Náklady spojené so súdnym konaním, exekučným konaním a vymáhaním nedoplatkov budú hradené z účtu domu až do ich vymoženia od dlžníka a po ich vymožení budú vrátené na účet domu.

Článok VII
ZÁSADY HOSPODÁRENIA S PROSTRIEDKAMI FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV VRÁTANE ROZSAHU OPRÁVNENIA DISPONOVAŤ S NIMI

1) Na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj na modernizáciu a rekonštrukciu domu, vytvárajú vlastníci v dome fond prevádzky, údržby a opráv domu (FPÚaO).

2) Vlastníci v dome vykonávajú úhrady do FPÚaO podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Ak je súčasťou bytu (nebytového priestoru) balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby FPÚaO sa

zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.

3) Prostriedky vo FPÚaO vedie správca oddelene od prostriedkov prijatých od vlastníkov na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.

4) Prostriedky FPÚaO možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov (nebytového priestoru) v dome, v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do FPÚaO.

5) Nepoužité prostriedky FPÚaO v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú, ale prenášajú sa do nasledujúceho roka.

6) Zmenu výšky preddavku do FPÚaO z podnetu vlastníkov, na základe schválenia vlastníkmi v dome, vykoná správca jeden krát v priebehu kalendárneho roka bezplatne. Za každú ďalšiu zmenu preddavku do FPÚaO je správca oprávnený vyúčtovať si cenu podľa cenníka správcu.

7) Prechodom alebo prevodom vlastníctva bytu (nebytového priestoru) v dome, nemá doterajší vlastník v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku FPÚaO od správcu.

8) Výšku mesačného preddavku do FPÚaO a úhradu nákladov spojených s prevádzkou bytového domu správca stanoví v súlade s touto zmluvou.

9) Opravy a údržbu s predpokladanými nákladmi do 1000,- € správca zabezpečí so súhlasom jedného zo zástupcov vlastníkov.

10) Opravy a údržbu s predpokladanými nákladmi od 1000,01- € do 5000,- € zabezpečí správca so súhlasom všetkých zástupcov vlastníkov.

11) Opravy a údržbu s predpokladanými nákladmi od 5000,01- € zabezpečí správca so súhlasom vlastníkov v dome.

12) Vlastníci súhlasia, že správca je oprávnený odčerpať z FPÚaO finančné prostriedky na revízie povinné zo zákona a z nich vyplývajúce opravy (tlakové nádoby, plyn, elektrické rozvody, výťahy).

Článok VIII
ZÁSADY PLATENIA ÚHRAD ZA PLNENIA A HOSPODÁRENIE S NIMI A ZÁSADY URČENIA VÝŠKY MESAČNÝCH ÚHRAD ZA PLNENIA

1) Úhrady za plnenia sú vlastníci povinní uhrádzať do 25. dňa v mesiaci, a to mesačne vopred na účet bytového domu v banke. Úhrada sa považuje za zaplatenú dňom jej pripísania na bankový účet domu. Vlastník je povinný uhrádzať platby s uvedením správneho variabilného symbolu.

2) Správca je oprávnený meniť štruktúru a výšku mesačných zálohových platieb na úhrady za plnenia, výšku poplatku za správu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, zmeny výšky DPH, zmeny výšky ročnej inflácie, zmeny výšky minimálnej mzdy, zmeny štruktúry a rozsahu poskytovaných služieb alebo, ak sa na tom dohodne s vlastníkmi v bytovom dome.

3) Na základe rozhodnutia vlastníkov v bytovom dome vykoná správca zmenu mesačných zálohových platieb, pričom jeden krát v priebehu kalendárneho roka ju vykoná bezplatne. Za každú ďalšiu zmenu mesačných zálohových platieb na úhrady za plnenia v kalendárnom roku, je správca oprávnený vyúčtovať si cenu podľa cenníka správcu.

4) Skutočné náklady za poskytnuté plnenia a dodané služby pre jednotlivých vlastníkov v dome správca rozúčtuje nasledovne:
   - <u>Dodávka tepla pre vykurovanie, tepla pre teplú úžitkovú vodu a pitnej studenej vody</u> sa rozúčtuje pre vlastníkov pomerným spôsobom podľa nameraných hodnôt meradlami podľa osobitného predpisu,
   - <u>Odmena pre zástupcu vlastníkov</u> sa rozúčtuje rovnakým dielom na byt (nebytový priestor) v dome, vo výške podľa rozhodnutia vlastníkov v dome,
   - <u>Poistenie domu</u>, majetku a zodpovednosti za škodu v bytovom dome sa rozúčtuje pre vlastníkov podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu,
   - <u>Používanie výťahu</u>, ide o náklady elektrickej energie spotrebovanej výťahom, stanovené na základe technického prepočtu z príslušného odberného miesta pre výťah, ktoré sa rozúčtujú pre vlastníkov podľa počtu osôb evidovaných v byte (okrem nebytového priestoru),

- Elektrická energia pre osvetlenie spoločných častí domu a prevádzku spoločných zariadení domu sa rozúčtujú pre vlastníkov podľa počtu osôb evidovaných v byte (okrem nebytového priestoru),
- Odvádzanie zrážkovej vody sa rozúčtuje pre vlastníkov podľa spoluvlastníckeho podielu,
- Deratizácia a dezinsekcia sa rozúčtuje pre vlastníkov rovnakým dielom na byt (nebytový priestor),
- Upratovanie v dome sa rozúčtuje pre vlastníkov podľa počtu osôb evidovaných v byte (okrem nebytového priestoru),
- Zimná údržba (ak je dodávaná) sa rozúčtuje pre vlastníkov rovnakým dielom na byt (okrem nebytového priestoru),
- Odvoz a likvidácia domového odpadu sa rozúčtuje pre vlastníkov podľa počtu osôb evidovaných v byte,
- Poplatky v banke za vedenie účtu sa rozúčtuje pre vlastníkov rovnakým dielom na byt (nebytový priestor),
- Odpočty vody sa rozúčtujú pre vlastníkov podľa počtu meračov v byte (nebytovom priestore).

5) Ročné vyúčtovanie nákladov za služby a poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytov (nebytového priestoru) v dome zabezpečí správca v termíne najneskôr do 31. 5. bežného roka za rok predchádzajúci. Vyúčtovanie sa zasiela vlastníkom poštou na náklady vlastníka, na ich posledne známu adresu. Vyúčtovanie je doručené dňom prevzatia zásielky alebo dňom uplynutia lehoty na uloženie zásielky na pošte, ak si v tejto lehote vlastník zásielku na pošte nevyzdvihne.

6) Nedoplatok vyplývajúci z predloženého ročného vyúčtovania je vlastník povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Správca je povinný vrátiť vlastníkovi preplatok vyplývajúci z predloženého ročného vyúčtovania do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania v prípade, ak vlastník nemá žiadne nedoplatky na zálohách na úhradách za plnenia alebo na preddavkoch do FPÚaO a na účte domu bude dostatok finančných prostriedkov. Ak správca eviduje voči vlastníkovi nedoplatok na zálohových platbách za úhrady za plnenia alebo preddavkov do FPÚaO a vlastník má z ročného vyúčtovania preplatok, je správca oprávnený takéto vzájomné pohľadávky jednostranne započítať. Spôsob vyplatenia preplatkov a inkasovania nedoplatkov môže byť tiež upravený písomným poučením na tlačive ročného vyúčtovania. Takéto poučenie, ak existuje, je nadradené tomuto ustanoveniu.

7) V prípade omeškania vlastníka s úhradou platieb za plnenia a služby spojené s užívaním bytu (nebytového priestoru) v dome, spoločných častí a spoločných zariadení domu je omeškaný vlastník v dome povinný zaplatiť úrok z omeškania. Výška úroku z omeškania je určená nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. O prípadnom odpustení úroku z omeškania môžu rozhodnúť vlastníci v dome.

8) Správca nie je v omeškaní s vrátením preplatku, ak na účte domu nie je dostatok finančných prostriedkov.

Článok IX
ZÁSADY URČENIA VÝŠKY PLATIEB ZA SPRÁVU

1) Za realizovaný výkon správy v súlade s touto zmluvou prislúcha správcovi poplatok za správu vo výške 8,20 EUR s DPH za byt alebo nebytový priestor mesačne.

2) V poplatku za správu nie sú zahrnuté nadštandardné služby, t.j. tie úkony a služby správcu, ktoré sú uvedené v cenníku správcu (čl. VI, bod 2) zmluvy). Cenník správcu schvaľuje predstavenstvo správcu – bytového družstva.

3) Správca je oprávnený poplatok za správu čerpať prevodom z bankového účtu domu na účet správcu a zúčtovať ho priebežne mesačne v plnej výške za bytový dom.

4) Výšku poplatku za správu je správca oprávnený meniť v súlade s Čl. VIII ods. 2 tejto zmluvy.

5) Výšku poplatku za správcu môže správca meniť o infláciu zistenú a vyhlásenú štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, o čom je povinný informovať vlastníkov. Infláciu môže správca uplatniť aj ako súčet percentuálnej výšky inflácie za jednotlivé roky, za ktoré si infláciu neuplatnil. O tejto zmene je povinný informovať vlastníkov.

Článok X
SPRÁVA O ČINNOSTI SPRÁVCU, JEJ ROZSAH A OBSAH

1) Správca predkladá vlastníkom v dome správu o svojej činnosti týkajúcu sa domu za predchádzajúci rok a ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok.
2) Správa o činnosti obsahuje všetky významné skutočnosti, ktoré súvisia so správou domu, najmä informácie o finančnom hospodárení domu, ako aj o stave spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.
3) Ak správca nepredloží vlastníkom v dome správu o svojej činnosti v súlade s touto zmluvou a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia podľa tejto zmluvy, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu. Nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, keď nepredloží do 30. novembra bežného roka ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok.

Článok XI
ZÁSTUPCA VLASTNÍKOV

1) Komunikáciu vlastníkov v bytovom dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkmi.
2) Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu (nebytového priestoru) v bytovom dome.
3) Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci v dome podľa zákona.
4) Za výkon činnosti zástupcu vlastníkov v bytovom dome mu prislúcha odmena podľa jej schválenia vlastníkmi v dome.
5) V prípade nezvolenia zástupcu vlastníkov v dome, jeho činnosť môže vykonávať poverená osoba oprávnená podpisovať zmluvy.

Článok XII
OSOBITNÉ USTANOVENIA

1) Vlastníci v dome týmto splnomocňujú správcu na právne úkony, vyplývajúce z uplatnenia záložného práva podľa § 15 zák. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov voči tým záložným dlžníkom bytového domu, o ktorých rozhodli vlastníci nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome.
2) Vlastníci týmto splnomocňujú správcu na právne úkony, ktoré v ich mene a na ich účet vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy podľa tejto zmluvy a zákona.
3) Vlastníci poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky tých spoločných zariadení domu, ktoré vyžadujú odbornú obsluhu. Vlastníci sa súčasne zdržia vstupu do priestorov, v ktorých sa takéto zariadenia nachádzajú a manipulácie s týmito zariadeniami.
4) Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú pre prípad vykonania dispozičného práva s bytom (nebytovým priestorom) v dome na právnych nástupcov vlastníkov. Každý nový vlastník v dome pristupuje k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu (nebytového priestoru) v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník v dome od zmluvy o výkone správy. Záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním, resp. uspokojením.
5) Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva zaväzujú všetkých vlastníkov v dome.
6) Vlastníci v dome splnomocňujú správcu na všetky právne úkony (vrátane uzatvárania a skončenia zmlúv) súvisiace s prenájmom spoločných častí domu a spoločných zariadení domu.
7) Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov (nebytového priestoru) v dome v rozsahu určenom zákonom.
8) Vlastníci (dotknuté osoby) berú na vedomie, že spracovateľom osobných údajov je výhradne správca alebo ním poverené osoby a ich údaje v nevyhnutnom rozsahu uchováva len po dobu, ktorá je nevyhnutná na dosiahnutie účelu, pre ktorý sa spracúvajú a zároveň sú si vedomí, že sú povinní bez zbytočného odkladu správcovi oznámiť všetky zmeny v osobných údajoch.

9) Správca oboznamuje vlastníkov bytového domu, že ich osobné údaje môžu byť poskytované sprostredkovateľom nasledovne:
- pre dodávateľa havarijnej služby, dodávateľov revízií, dodávateľa rozpočtu tepla, poisťovňu, ktorá rieši poistnú udalosť v bytovom dome a pod. sa poskytne telefónne číslo, príp. mailová adresa,
- pre advokátsku kanceláriu, ktorá vymáha škody a nedoplatky pre bytový dom sa poskytnú údaje potrebné k podaniu žaloby.

Článok XIII
ZÁVEREČNÉUSTANOVENIA

1) Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace pre obe zmluvné strany, pričom výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
2) Vlastníci v bytovom dome môžu túto zmluvu vypovedať len na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome.
3) Zmluva o výkone správy zaniká aj dňom právoplatného rozhodnutia o vyčiarknutí správcu zo zoznamu správcov.
4) Právne vzťahy, ktoré nie sú osobitne touto zmluvou upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5) Zmluva je vyhotovená v dvoch origináloch. Jeden originál je obdrží správca a druhý zástupca vlastníkov v dome. Každému vlastníkovi v dome bude doručená jedna fotokópia tejto zmluvy.
6) Zmluva je platná dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinná dňom 01.01.2020.
7) V prípade, že sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo bude neplatné alebo neúčinné) nemá to vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy.
8) Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že si zmluvu prečítali, jej ustanoveniam porozumeli a zmluvu podpísali slobodne, vážne, zbavení akýchkoľvek omylov a bez nátlaku.

V Bratislave dňa 2. 12. 2019

Za správcu:

.....
Štefan Vaško

.....
Mgr. Michaela Lešková

V Bratislave dňa 5. 12. 2019

Za vlastníkov:

.....
Mgr. Monika Pírová

OSVEDČENIE

o pravosti podpisu

Podľa knihy osvedčovania pravosti podpisov osvedčujem pravosť podpisu: **Mgr. Michaela Lešková**, dátum narodenia , bytom **Bratislava**, , ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom, spôsob zistenia totožnosti: platný doklad totožnosti - úradný doklad: Občiansky preukaz, séria a/alebo číslo: , ktorý(á) listinu predo mnou vlastnoručne podpísal(a). Centrálny register osvedčených podpisov pridelil podpisu poradové číslo

Bratislava dňa 2.12.2019

JUDr. Babeta Babíková
notár

OSVEDČENIE

o pravosti podpisu

Podľa knihy osvedčovania pravosti podpisov osvedčujem pravosť podpisu: **Štefan Vaško**, dátum narodenia , r.č , bytom **Bratislava -Rača,** , ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom, spôsob zistenia totožnosti: platný doklad totožnosti - úradný doklad: Občiansky preukaz, séria a/alebo číslo: ktorý(á) listinu predo mnou vlastnoručne podpísal(a). Centrálny register osvedčených podpisov pridelil podpisu poradové číslo

Bratislava dňa 2.12.2019

.....
JUDr. Babeta Babíková
notár

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

OSVEDČENIE

o pravosti podpisu

Podľa knihy osvedčovania pravosti podpisov osvedčujem pravosť podpisu: **Monika Pírová**, dátum narodenia , r.č. , bytom **Bratislava - Nové Mesto,** , ktorého(ej) totožnosť som zistil (a) zákonným spôsobom, spôsob zistenia totožnosti: platný doklad totožnosti - úradný doklad: Občiansky preukaz, séria a/alebo číslo: , ktorý(á) listinu predo mnou vlastnoručne podpísal(a). Centrálny register osvedčených podpisov pridelil podpisu poradové číslo

Bratislava dňa 5.12.2019

.....
Mgr. Martina Halajová
pracovník poverený notárom
JUDr. Babetou Babíkovou

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