

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY**č. 06499/A**

uzatvorená podľa § 8a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č.182/1993 Z. z.
v znení neskorších zmien a doplnkov

Článok I.**Zmluvné strany**

Vlastníci bytového domu na **Jiskrovej č. 6, 8**, v Bratislave, súpisné číslo 7, PSČ: 831 04, t.j. vlastníci jeho bytov a nebytových priestorov ako aj k nemu patriaceho príslušenstva a pozemkov, vid' LV 3172 a 3173), číslo bankového účtu domu: 1332707656/0200, (ďalej "vlastníci") uvedení pri podpisoach zmluvných strán

a

NOVBÝT, s.r.o., Háľkova 11, 831 03 Bratislava

zastúpený: Ing. Emíliou Hrabinskou, konateľkou spoločnosti

Ing. Jozefom Kysuckým, konateľom spoločnosti

IČO: 31369332, IČ DPH: SK 2020333711

Bankové spojenie: VÚB a.s. Bratislava

číslo účtu: 1460046012/0200

Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okr. súdu BA I, oddiel: Sro, Vložka č.6727/B

Článok II.**Predmet zmluvy**

1. Predmetom zmluvy je poverenie spoločnosti NOVBÝT s.r.o. (ďalej „správca“) vlastníckmi bytového domu Jiskrova č.6,8, Bratislava, výkonom správy v súlade so Zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č.182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov (ostatná zmena 70/2010 Z. z.) a v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy.

Pod výkonom správy sa rozumie najmä odborné a kvalifikované zabezpečovanie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, pozemkov parc.č.10394/12, 10394/13, 10394/14 a v adekvátnom rozsahu aj pozemkov 10393/3, 10394/1, ktoré sú v spoluvlastníctve s vlastníckmi domov na Belehradskej ulici a na ktorých sa nachádza časť príslušenstva domu (napr. adekvátna časť oplotenia, resp. prístrešku pre nádoby komunálneho odpadu. Vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníckov, spôsob, forma, obsah a rozsah výkonu správy sú špecifikované a dojednané v nasledujúcich článkoch tejto Zmluvy.

2. Za výkon správy sa vlastníci zaväzujú zaplatiť dohodnutý poplatok podľa článku VII.

Článok III.**Práva a povinnosti správcu**

1. Správca sa zaväzuje vykonávať sústavne a odborne správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva, pozemku a prevádzku domu tak, aby bol dlhodobý zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom v dome.

Správca je povinný raz ročne predkladať na domovej schôdzi vlastníckom domu na schválenie ročné plány (zostavené prípadne aj s výhľadom na dlhšie časové obdobie) opráv a údržby domu, revízií vyhradených technických zariadení v dome, ktoré doplní aj o informatívny odhad ich finančnej náročnosti. Správca dbá na ochranu práv vlastníckov a uprednostňuje ich záujmy pred vlastnými.

2. Správca je povinný každoročne stanoviť a vlastníkom na schválenie predložiť výšku mesačných platieb pozostávajúcich z:

- a) preddavkov na služby – plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru (Čl. III., ods.5b), pričom vychádza zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce obdobie,
- b) príspevku do fondu opráv spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva domu, pričom vychádza z výšky príspevku dohodnutého vlastními bytmi podľa Čl. VI., tejto zmluvy.
- c) poplatku za výkon správy poskytovaného správcovi v dohodnutej výške podľa Článku VII. tejto zmluvy.

3. Správca je oprávnený operatívne zmeniť výšky mesačných preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych alebo cenových predpisov, resp. zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.

Zmeniť výšku príspevku do fondu opráv domu môže správca len so súhlasom platného uznesenia vlastníkov z domovej schôdze.

O uskutočnených zmenách je správca povinný písomne informovať každého vlastníka.

4. Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním plánu údržby a opráv domu pre jeho neschválenie alebo pre nedostatok prostriedkov vo fonde opráv domu.

Správca je povinný o vzniknutej situácii včas a preukázateľne informovať zástupcov vlastníkov.

5. Na splnenie svojho záväzku je správca povinný:

a) zabezpečiť prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov a v súlade s osobitnými predpismi (napr. predpisy o požiarnej ochrane, o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o vyhradených technických zariadeniach),

b) zabezpečovať poskytovanie týchto dohodnutých plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov:

- dodávku tepla na vykurovanie,
- dodávku teplej úžitkovej vody,
- dodávku vody z verejných vodovodov,
- odvádzanie odpadových vôd splaškových a zrážkových,
- osvetlenie spoločných priestorov domu,
- odvoz a likvidácia tuhého domového odpadu,
- upratovanie spoločných priestorov domu, chodníkov príslušenstva k domovej nehnuteľnosti, zimnú údržbu príslušenstva chodníkov, prístupov k domovým bránam a priestoru stanovišťa kontajnerov,
- prevádzku výťahov.

c) zabezpečovať ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy za odplatu, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

6. Správca založil samostatný bankový účet domu vo VÚB a.s., číslo bankového účtu 1332707656/0200, na platby vlastníkov domu:

- do fondu opráv a údržby spoločných častí a spoločných zariadení domu (ďalej len fond opráv),
- na zálohové platby za služby - plnenia spojené s užívaním bytov uvedených v ods.5b),
- na poplatok za výkon správy domu.

Na tomto bankovom účte domu budú sústreďované všetky platby vlastníkov vrátane pripísaných úrokov a z tohto účtu budú hradené všetky plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy vrátane bankových – servisných poplatkov za vedenie účtu.

V účtovníctve správca vedie analytické účty k fondu opráv domu (tvorba a čerpanie) a na preddavky a náklady za plnenia - služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov.

7. Vyúčtovanie skutočných nákladov a preddavkových platieb za plnenia poskytované s užívaním bytov a nebytových priestorov na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome bude

uskutočnené rozpočítaním podľa platných predpisov a dohody vlastníkov na domovej schôdzi takto:

a) podľa nameraných pomerových hodnôt:

- **náklady na dodávku tepla na vykurovanie**, kde odpočty pomerových meračov tepla na radiátoroch a rozpočítanie nákladov na jednotlivé byty uskutoční vlastními vybraný externý zhotoviteľ podľa platných predpisov (vyhláška 630/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov, pričom ostatná zmena v súčasnosti je vyhláška č.358/2009 Z. z.), s rozdelením celkových nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie na základnú zložku, ktorá činí ich 60% nákladov (následne rozdeľovanú podľa polohou korigovaných podlahových plôch miestností) a na spotrebnú zložku, ktorá činí ich 40% nákladov a ktorá je rozdeľovaná podľa indikovaných údajov pomerových meračov tepla v bytoch. Rozpočítané náklady, vykonané externým zhotoviteľom, správca začlení do celkového ročného vyúčtovania platieb.
- **náklady na dodávku tepla spotrebovaného na prípravu teplej vody** sa rozpočítajú podľa platných predpisov s ich rozdelením na ich základnú zložku 10%, (ktorá sa rozpočíta rovnakým dielom na každý byt a nebytový priestor so zabezpečenými technickými podmienkami odberu teplej vody) a na ich spotrebnú zložku 90%, ktorá sa rozpočíta podľa údajov indikovaných bytovými vodomermi spotreby teplej vody.

b) podľa priemerného počtu bývajúcich osôb (osobomesiacov):

- náklady za užívanie výťahu pre byty od 2. nadzemného podlažia
- náklady za osvetlenie spoločných priestorov domu
- náklady za spotrebu studenej vody podľa údajov domového (fakturačného) vodomeru
- náklady za odvoz a likvidáciu tuhého domového odpadu
- náklady za upratovanie spoločných priestorov domu a chodníkov prilehlých k domovej nehnuteľnosti

c) podľa m² celkovej podlahovej plochy bytov a nebytových priestorov:

- odvod zrážkových vôd

8. Vyúčtovanie za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru je správca povinný vykonať za kalendárny rok najneskôr do 31. mája roka nasledujúceho. Vyúčtovaním vzniknutý nedoplatok je vlastník povinný zaplatiť správcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkom preplatok z vyúčtovania. Správca je oprávnený započítať preplatok z vyúčtovania bytu alebo nebytového priestoru voči nedoplatku vlastníka, ktorý správca eviduje v čase vyúčtovania skutočných nákladov voči vlastníkovi a uviesť konečný výsledok. V prípade, že správca je v omeškaní s vrátením preplatku a na bankovom účte domu sú peňažné prostriedky, je povinný uhradiť vlastníkovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania zo svojho účtu.

9. Správca zabezpečí vymáhanie peňažného dlhu vlastníka s úrokom z omeškania vo výške 0,05 % dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý aj začatý mesiac omeškania. Od dlžníkov prijaté úroky, náklady právneho zastupovania a súdne poplatky sú príjmom fondu opráv domu.

10. Správca zabezpečil poistenie spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa rozhodnutia vlastníkov v ALLIANZ- Slovenská poisťovňa a.s., poisťné je hradené z fondu opráv domu.

11. Správca je oprávnený v mene vlastníkov uzatvárať zmluvy zabezpečujúce riadnu správu a prevádzku domu v zmysle Článku VI., ods. 4) a 5) a článku III. ods.5).

12. Správca je povinný dbať o maximálnu hospodárnosť pri hospodárení s finančnými prostriedkami vlastníkov.

13. Vlastníci splnomocňujú správcu, aby v ich mene a na ich náklady:

- podával návrhy na začatie súdnych konaní, v ktorých sú uplatňované pohľadávky vzniknuté z právnych úkonov týkajúcich sa správy a prevádzky domu, spoločných častí a zariadení domu,
- prijímal plnenia zo súdne priznaných návrhov,
- podával návrhy na exekučné konanie,
- podával v mene vlastníkov v súdne rozhodnutých veciach opravné prostriedky, vzdával sa ich podania,
- v rozsahu dohodnutej správy zastupoval vlastníkov pred súdmi, správnymi orgánmi a pri rokovaní s tretími osobami.

Správca je však povinný včas informovať zástupcov vlastníkov o týchto úkonoch a o ich výsledkoch a dôsledkoch pre vlastníkov a pre správu domu.

14. Správca je povinný včas a bezodkladne informovať všetkých vlastníkov v prípade prípravy akejkoľvek právnej zmeny spoločnosti (zrušenie, splynutie, zlúčenie), pričom takáto zmena môže byť vykonaná len bez ujmy vlastníkov.

15. Správca zodpovedá vlastníkom domu za preukázateľné škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z relevantných zákonov a vyhlášok, napr. zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, zo zmluvy o výkone správy alebo požiadaviek predložených zástupcom vlastníkov bytov.

16. Pri správe majetku vlastníkov je správca povinný:

- a) sledovať úhrady za plnenia - služby spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov a úhrady preddavkov do fondu opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky. Je povinný nakladať s pohľadávkami vlastníkov čo najefektívnejšie,
- b) umožniť vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- c) zvolať domovú schôdzu v dome podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to písomne požiadajú najmenej 1/4 vlastníkov v dome, a to do 15-tich dní od doručenia žiadosti, v ktorej uvedú dôvod a predmet rokovania. O konaní schôdze správca zašle všetkým vlastníkom pozvánku na schôdzu najneskôr 5 dní pred termínom schôdze.

17. Pri obstarávaní služieb (charakteru údržby a opráv) je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov v dome, a to za spoluúčasti zástupcov vlastníkov bytov.

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

19. Správca je oprávnený vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov v dome pred súdom. Správca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú neoprávnenou úhradou faktúr za opravy a služby, ktoré neboli schválené zástupcom vlastníkov bytov. Správca je povinný vrátiť do fondu opráv v termíne 30 dní sumu, ktorú z neho neoprávnene uhradil v zmysle predchádzajúcej vety, zo svojho účtu.

20. V prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na iného nadobúdateľa správca vystaví vlastníkovi alebo spoluvlastníkovi za poplatok doklad o veku domu, vyhlásenie o tom, že vlastník nemá nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu opráv. Takéto vyhlásenie je podmienené preukázaním vlastníka o zaplatení všetkých predpísaných úhrad k poslednému dňu mesiaca, v ktorom žiada vystavenie vyhlásenia. Výšku poplatkov za vystavenie dokladov stanovuje správca v cenníku poplatkov (vek domu, prehlásenie, vystavenie upomienky, poštovné, kopírovanie dokumentov).

Článok IV. Práva a povinnosti vlastníkov

1. Vlastníci sú povinní zaplatiť za výkon správy domu správcovi dohodnutú výšku platby za správu domu podľa Čl. VII.
2. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom č.182/1993 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov a touto zmluvou.
Prenesenie plnenia povinností na nájomníka (podnájomníka) bytu zabezpečuje vlastník, ktorý však aj naďalej zodpovedá za dôsledky a následky neplnenia, prípadne za sankcie, ktoré v dôsledku neplnenia vznikli.
3. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv, poskytovanie plnení spojených s užívaním bytov a správy domu sú vlastníci povinní platiť mesačne platby vo výške stanovenej podľa Článku III., ods.2 a 3 v bežnom mesiaci za bežný mesiac s pripísaním na bankový účet domu najneskôr 30.dňa v bežnom mesiaci za bežný mesiac.
4. Stanovené mesačné platby je vlastník povinný poukázať cez inkasné stredisko na doklad SIPO. Ak sa vlastník rozhodne mesačné platby realizovať priamo na bankový účet domu, oznámi svoje rozhodnutie správcovi pre odhlásenie z inkasného strediska, je povinný pri takýchto platbách vyznačovať variabilný symbol, ktorý má uvedený vo svojom mesačnom predpise úhrad. V prípade omeškania s platbou je vlastník povinný zaplatiť na účet domu úrok z omeškania vo výške stanovenej osobitným predpisom (nariadením vlády č.87/1995 Z. z. v platnom znení). Úroky z omeškania sú príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu.
5. Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť správcovi najneskôr však do 15 dní:
 - a) každú zmenu v počte bývajúcich osôb v byte z dôvodu aktualizácie údajov pre výpočet preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu,
 - b) prechod alebo prevod vlastníctva inému nadobúdateľovi,
 - c) prenájom bytu inej osobe, poštovú adresu bydliska a ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu,
 - d) užívanie bytu na iné účely ako bývanie - podnikateľskú činnosť.
 V prípade nesplnenia týchto povinností niektorým z vlastníkov bude tento zodpovedať za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikla správcovi alebo ostatným vlastníkom.
6. Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorým by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny vlastníkov domu a písomnej informácie o svojom zámere správcovi. Tento odborne posúdi predložený zámer, určí podmienky pre vykonanie požadovanej úpravy a písomne informuje vlastníka. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté (stavebný zákon v platnom znení).
7. Vlastníci uplatňujú a vykonávajú svoje právo účasti na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzach vlastníkov, ktoré zvoláva správca z podnetu najmenej ¼ vlastníkov alebo z vlastného podnetu, najmenej jedenkrát ročne a to najmä z dôvodov:
 - a) schvaľovania, úpravy, uzatvorenia a vypovedania zmluvy o výkone správy,
 - b) určenia programu vecného, finančného a časového uskutočnenia opráv,
 - c) plnenia záväzkov zmluvy o výkone správy.
8. Vlastník v dome je povinný na požiadanie umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi vlastníkov, zamestnancovi správcu a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonanie obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu/nebytového priestoru alebo montáž a údržbu zariadenia na meranie spotreby tepla a vody v byte alebo v nebytovom priestore a odpočet

nameraných hodnôt. Ak vlastníak neumožní na požiadanie vstup do bytu alebo nebytového priestoru zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

9. Vlastníci sa zaväzujú zdržať akéhokoľvek konania zásahov na spoločných častiach a zariadeniach domu, pri ktorých sa vyžaduje odborná spôsobilosť.

10. Vlastníci si volia svojich zástupcov na domovej schôdzi vlastníkov, ktorí zabezpečujú styk so správcou a ktorých súčasne splnomocňujú ich zastupovaním podľa tejto zmluvy v úkonoch spojených so správou domu a kontrolou hospodárenia s finančnými prostriedkami hradenými vlastníkmi. Nerozhodujú však o veciach, ktoré podliehajú podľa tejto zmluvy schváleniu nadpolovičnou alebo 2/3 väčšinou vlastníkov, platným zákonom, nariadeniam a vyhláškam.

Vlastníci zvolili nasledovných zástupcov:

Mikletičová Anna, Jiskrova 6, byt č.3

Pošvanc Ivan, Jiskrova 6, byt č.8

Ing.Nasch Ľudovít,CSc., Jiskrova 8, tel.0905784586

V prípade odstúpenia zástupcu, vlastníci volia nového zástupcu, ktorý túto zmenu je povinný písomne oznámiť správcovi.

11. Vlastníkovi, ktorý je v omeškaní s úhradou za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytovým priestorom zašle správca upomienku, za vystavenie ktorej je vlastník povinný zaplatiť poplatok za vystavenie upomienky a náklady za poštovné.

12. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od zmluvy o výkone správy, odovzdá novému vlastníkovi kópiu zmluvy o výkone správy, zabezpečí odpočty vodomero, PRT a odhlásenie sa u správcu. Záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Každý nový vlastník je zo zákona povinný prihlásiť sa u správcu a pristúpiť k zmluve o výkone správy zo zákona.

S prechodom vlastníctva prechádzajú na nového vlastníka bytu povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy o výkone správy.

13. Vlastníci súhlasia s tým, aby správca informoval vlastníkov na domových schôdzach menovite o dlžníkoch v dome, výške ich pohľadávky a v priebehu roka podával tieto informácie zvoleným zástupcom vlastníkov.

Článok V.

Spôsob správy spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva domu

1 Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstva a pozemku na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov s programom rokovania musí správca v písomnej forme doručiť do poštovej schránky každému vlastníkovi minimálne 5 dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do 5-tich dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým.

2. Právo zvolať schôdzu vlastníkov má správca, zástupcovia a štvrtina vlastníkov v dome, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov správca do 15-tich dní od doručenia žiadosti s programom rokovania. Oznámenie o schôdzi s programom schôdze sa doručuje aj správcovi, ak má schôdza vlastníkov rozhodovať o zmluve o výkone správy a úlohách správcu.

3. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome, okrem rozhodovania o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe v dome, o zmene formy výkonu správy. Ak počet zúčastnených vlastníkov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. To neplatí ak ide o rozhodovanie o: úvere a zabezpečení úveru, o vstavbe alebo nadstavbe domu, o zmene formy výkonu správy a o výške preddavku do fondu opráv domu.

4. Účasť na schôdzi sa zisťuje prezentáciou vlastníkov. Rokovanie schôdze vlastníkov otvorí správca alebo zástupca vlastníkov ihneď v čase, určenom na začiatok schôdze. Ak nie je prítomná nadpolovičná väčšina vlastníkov, rokovať a predkladať návrhy možno, no prijímať uznesenia hlasovaním sa môže len hodinu po otvorení schôdze. Nadpolovičná väčšina sa potom určí z vlastníkov, prítomných na schôdzi v čase hlasovania. Hlasovanie prítomných na takejto schôdzi alebo písomné hlasovanie je vylúčené v prípadoch potreby dvojtretinovej väčšiny, určených v § 14 ods.2) zákona (o úvere a zabezpečení úveru, o vstavbe alebo nadstavbe, o zmene formy správy a v prípade § 10 ods.1) zákona o zmene výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu.
5. Ak nejde o rozhodovanie o zmluve o spoločenstve alebo o zmluve o výkone správy môže správca alebo zástupcovia vlastníkov vyhlásiť písomné hlasovanie podľa zákona.
6. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Vlastník môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi zastupovala (na dobu určitú alebo neurčitú). Splnomocnená osoba sa preukáže a odovzdá originál splnomocnenia na začiatku schôdze správcovi alebo zástupcovi vlastníkov bytov.
7. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci v dome 7 dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať a o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacom lístku musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Pri každej otázke musia byť dva rámčeky, z ktorých jeden je nadpísaný slovom „áno“ a druhý slovom „nie“. Ak vlastník nevyznačí svoj názor, jeho hlas je neplatný. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca alebo zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do 5-tich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome, ak zákon neustanovuje inak. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci možno opakovať až po prerokovaní predmetu hlasovania na schôdzi vlastníkov. Prehlasovaný vlastník v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.
8. Písomné hlasovanie možno použiť pri rozhodovaní o:
 - príspevku do fondu opráv domu (rozhoduje 1/2 +1),
 - použití fondu opráv na obnovu, modernizáciu, rekonštrukciu domu (rozhoduje 1/2 +1),
 - pri voľbe a odvolaní zástupcu vlastníkov (rozhoduje 1/2+1),
 - vykonaní dobrovoľnej dražby bytu na uspokojenie pohľadávok (rozhoduje 1/2+1),
 - odmene zvoleného zástupcu (rozhoduje 1/2+1),
 - zásadách hospodárenia v dome a vnútorných predpisoch (rozhoduje 1/2+1),
 - pri zmene formy správy na spoločenstvo vlastníkov (rozhoduje 2/3),
 - úvere a zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru (rozhoduje 2/3),
 - vstavbe, nadstavbe bytov a nebytových priestorov (rozhoduje 2/3).
9. Hlasovací lístok pre písomné hlasovanie, ktorým vlastníci rozhodujú o zmene formy správy, o úvere a jeho zabezpečení, o vstavbe alebo nadstavbe musí byť doplnený o mená a podpisy dvoch overovateľov zvolených na schôdzi vlastníkov alebo overenie o overenie notárom alebo obecným úradom.

10. Prehlasovaný vlastník v dome má právo do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania obrátiť sa na súd, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka v dome súd.

11. Ak sa vlastník nezúčastnil písomného hlasovania, neodovzdá hlasovací lístok v určenom termíne alebo ho odmietne odovzdať, nehlasoval, teda nie je považovaný za prehlasovaného, čím nemôže požívať zákonné právo dané v § 14 ods.4 zákona č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

12. Obvyklý spôsob doručovania písomností je dohodnutý nasledovne:

- a) do poštových schránok vlastníkov zamestnanec správcu alebo zástupca vlastníkov doručuje osobne: oznámenia o domovej schôdzi vlastníkom, informácie o otázkach písomného hlasovania s hlasovacím lístkom, zmeny predpisu mesačnej úhrady za byt, vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu,
- b) do vývesnej skrinky pri vchode do domu doručuje zamestnanec správcu alebo zástupca vlastníkov: výsledky hlasovania na domovej schôdzi, výsledky písomného hlasovania, oznámenie o výmene vodomerov, odpočte vodomerov, meračov tepla na radiátoroch, zápisnicu z domovej schôdze a rôzne iné oznamy,
- c) vlastník bytu, ktorý byt prenajíma alebo sa v ňom nezdržuje, zabezpečí si informácie o písomnostiach doručených správcom alebo zástupcom vlastníkov do poštovej schránky alebo informácie oznámené správcom vo vývesnej skrinke pri vchode do domu.

13. Na domovej schôdzi správca písomne predloží vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, menovite o finančnom hospodárení, stave spoločných častí a zariadení i príslušenstva domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, súvisiacich so správou, ktorú spolu so zápisnicou zo schôdze odovzdá zástupcovi vlastníkov. Prostriedky fondu opráv nepoužívané v príslušnom roku, sa prevedú do nasledujúceho roka.

14. Prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu zabezpečuje správca v rozsahu zdrojov disponibilných na účte domu a vo fonde opráv. Ak správca upozorní vlastníkov na nevyhnutnú nutnosť opráv a vlastníci nedajú súhlas s ich vykonaním, alebo súhlas dajú, ale vo fonde opráv nebude dostatok finančných prostriedkov a po správцovej výzve vlastníci neschvália alebo neposkytnú do fondu opráv mimoriadny príspevok, správca nezodpovedá za škody, ani za prípadné škody, ktoré vzniknú v tejto súvislosti.

15. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov alebo zástupcov vlastníkov o výbere zhotoviteľa podľa ustan. § 8b ods.3 zákona č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok VI.

Vykonávanie údržby a opráv a spôsob hospodárenia s fondom opráv

1. Fond opráv slúži na úhradu nákladov spojených so zabezpečovaním prevádzky, údržby, opráv, prípadne vylepšením spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a pozemku. Tvorbu a použitie fondu opráv účtuje správca na samostatnom analytickom účte domu. Výpis z účtu štvrťročne predkladá poverenému zástupcovi domu ku kontrole.

2. Vlastníci v dome sú povinní vykonávať úhrady do fondu opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ktorý zahŕňa plochu bytu alebo nebytového priestoru a pivnice, ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Vlastníci sa rozhodli platiť mesačný príspevok do fondu opráv vo výške 0,53 €/m² na plochu pre výpočet fondu opráv každého vlastníka. Výška mesačného príspevku sa raz ročne prehodnocuje a podlieha schváleniu uznesením vlastníkov.

3. Finančné prostriedky získané za prenájom alebo predaj spoločných priestorov sú príjmom fondu opráv domu.
4. Prostriedky fondu opráv môže správca čerpať na financovanie údržby a opráv len po predchádzajúcom súhlase vlastníkov. Predchádzajúci súhlas sa považuje za daný, ak s ním súhlasila nadpolovičná väčšina vlastníkov, okrem nasledovných prípadov:
 - a) bez súhlasu vlastníkov (avšak s následným bezodkladným informovaním zástupcu vlastníkov môže správca z fondu opráv čerpať finančné prostriedky v týchto prípadoch:
 - odstránenia havárií bezprostredne ohrozujúcich život alebo majetok vlastníkov,
 - poistné domu v poisťovni ALLIANZ – Slovenská poisťovňa a.s.
 - b) po predchádzajúcom písomnom súhlase zástupcov vlastníkov môže správca z fondu údržby a opráv čerpať finančné prostriedky do výšky 1000 € v nasledujúcich prípadoch:
 - na vykonanie prác charakteru bežnej údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení, prípadne mimoriadnych revízií,
 - na vykonanie revízie a následnú opravu vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov.
 - c) nad rozsah 1000 € je potrebný súhlas prijatím uznesenia na domovej schôdzi alebo písomným hlasovaním nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, pričom k vybranému dodávateľovi a cene sa vopred vyjadrujú zvolení zástupcovia vlastníkov.
5. Správca je povinný v rámci údržby a opráv domu:
 - a) zabezpečovať realizáciu schváleného plánu údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu v nadväznosti na objem finančných prostriedkov vo fonde opráv,
 - b) zabezpečovať mimoriadnu neplánovanú údržbu podľa požiadaviek zvolených zástupcov vlastníkov v rozsahu ich kompetencií,
 - c) kontrolovať v súčinnosti so zástupcami vlastníkov výkon prác (množstvo, kvalitu, cenu) a uplatňovať zodpovednosť za chybné plnenie,
 - d) zabezpečovať výkon revízií vyhradených technických zariadení domu podľa osobitných predpisov a zabezpečovať odstránenie zistených závad.
6. Správca nesmie prostriedky fondu opráv použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.
7. Vlastníci majú právo kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu. Toto právo budú realizovať prostredníctvom zvolených zástupcov alebo na spoločných stretnutiach so správcom, ktoré sa budú konať podľa vzájomnej dohody, najmenej raz ročne.
8. Po závierke kalendárneho roka, najneskôr do 31.mája roka nasledujúceho, je správca povinný na domovej schôdzi vlastníkov oznámiť vlastníkom výšku zostatku finančných prostriedkov vo fonde opráv. Prostriedky nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.
9. Opravy v byte alebo v nebytovom priestore si zabezpečujú vlastníci bytov alebo nebytových priestorov na svoje náklady.

Článok VII. Poplatok za správu

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom poplatku správcovi za výkon správy vo výške 5,98 € s DPH (4,98 bez DPH + 1€ DPH - sadzba 20%) za byt, nebytový priestor a spoločný priestor, ak je spoločný priestor prenajatý. Správca resp. vlastníci môžu jedenkrát ročne predložiť na schválenie odôvodnenú zmenu výšky poplatku za správu.

Štatistickým úradom SR. Takúto úpravu je správca povinný oznámiť vlastníkom najneskôr 15 dní pred dňom platnosti takejto úpravy (napr. novým predpisom mesačných platieb).

2. Správca je oprávnený mesačne predisponovať z účtu domu poplatok na správu na svoj účet v úhrnnej sume podľa bodu 1) tohto Článku.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
2. Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú.
3. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať s trojmesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať podľa rozhodnutia vlastníkov bez udania dôvodov v zmysle § 14 zák.č.182/1993 Z. z. v platnom znení.
4. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, pričom splnomocnený zástupca vlastníkov obdrží jedno vyhotovenie a správca jedno vyhotovenie. Ostatní vlastníci obdržia fotokópiu zmluvy.
5. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné prijať len vo forme písomných dodatkov potvrđených oboma zmluvnými stranami.
6. Správca je povinný najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom správu o činnosti a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu a bezodkladne previesť zostatok finančných prostriedkov na bankový účet založený novým správcom domu.
7. Zmluva o výkone správy č.06499/A je aktualizovaná podľa ustan. § 32d zákona č.70/2010 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a je platná a účinná dňom podpísania. Týmto dňom sa súčasne ruší v celom rozsahu predchádzajúca zmluva č.06499 zo dňa 14.05.1999 a jej dodatky.

Zmluvné strany

1. **Vlastníci bytov domu Jiskrova 6,8, Bratislava:**

Vo vchode Jiskrova 6:

č. b. Priezvisko a meno

Podpis

1. Danková Květoslava
2. HM SR Bratislava, Primaciálne nám.1
3. Mikletič Milan
4. Valovič Viliam Ing.arch.
5. Mrváňová Janka
6. Ňuňuk.Miroslav
7. Machalík Štefan

Zmluva o výkone správy domu Jiskrova 6,8, č.06499/A, str.1-11

8. Pošovanc Ivan
Pošovancová Ľudmila
9. Mucha Tomáš
10. Botka Jozef JUDr.

Vo vchode Jiskrova 8:

1. Dubrovay Ľuboš
Marková Alena
2. Rajnohová Eva
3. Nasch Ľudovít Ing.,CSc.,
Naschová Jana Mgr.
4. Malíková Iveta
5. Lúč Jozef Ing.
Lúčová Anna
6. Liptáková Bohumila
7. Uheriková Edita
8. Bičanová Jana Ing.
9. Laprčka Miroslav JUDr.
10. Čaplová Marta
Blaško Ľubomír

2. Správca: NOVBYT s.r.o.

Ing. Emília Hrabinská

Ing. Jozef Kysucký

NOVBYT s.r.o.
HÁLKOVA 11
831 03 BRATISLAVA
1

V Bratislave dňa: 13.7.2011

Originál zmluvy o výkone správy prevzal: _____

- 1. 1911-1912
- 2. 1913-1914
- 3. 1915-1916

- 4. 1917-1918
- 5. 1919-1920
- 6. 1921-1922
- 7. 1923-1924
- 8. 1925-1926
- 9. 1927-1928
- 10. 1929-1930
- 11. 1931-1932
- 12. 1933-1934
- 13. 1935-1936
- 14. 1937-1938
- 15. 1939-1940
- 16. 1941-1942
- 17. 1943-1944
- 18. 1945-1946
- 19. 1947-1948
- 20. 1949-1950
- 21. 1951-1952
- 22. 1953-1954
- 23. 1955-1956
- 24. 1957-1958
- 25. 1959-1960
- 26. 1961-1962
- 27. 1963-1964
- 28. 1965-1966
- 29. 1967-1968
- 30. 1969-1970
- 31. 1971-1972
- 32. 1973-1974
- 33. 1975-1976
- 34. 1977-1978
- 35. 1979-1980
- 36. 1981-1982
- 37. 1983-1984
- 38. 1985-1986
- 39. 1987-1988
- 40. 1989-1990
- 41. 1991-1992
- 42. 1993-1994
- 43. 1995-1996
- 44. 1997-1998
- 45. 1999-2000
- 46. 2001-2002
- 47. 2003-2004
- 48. 2005-2006
- 49. 2007-2008
- 50. 2009-2010
- 51. 2011-2012
- 52. 2013-2014
- 53. 2015-2016
- 54. 2017-2018
- 55. 2019-2020
- 56. 2021-2022
- 57. 2023-2024
- 58. 2025-2026
- 59. 2027-2028
- 60. 2029-2030

1. 1911-1912

2. 1913-1914

1911-1912

1911-1912

1911-1912