3389

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY
č.08499
uzatvorená podľa § 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č.182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov

Čl. I
Zmluvné strany

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov domu **Na Revíne č.21**, súpisné číslo 2948, Bratislava, PSČ 831 01, uvedení na poslednej strane tejto zmluvy (ďalej "vlastníci")

2. Správca: NOVBYT, s.r.o., Hálkova 11, 831 03 Bratislava
zastúpený: Ing.Emíliou Hrabinskou, konateľkou spoločnosti
Ing.Jozefom Kysuckým, konateľom spoločnosti
IČO: 31369332
Bankové spojenie: VÚB Bratislava
číslo účtu: 001460046/0200

Čl. II
Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je poverenie správcu vlastníkmi bytov a nebytových priestorov výkonom správy, zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných časti, spoločných zariadení domu **Na Revíne č.21**, pozemku, par.číslo 5677/8,5677/11 a zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytov v rozsahu a za podmienok dojednaných touto zmluvou.

Čl. III
Práva a povinnosti správcu

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

2. **Na splnenie svojho záväzku je správca povinný :**

a) starať sa o údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení 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 nasledovných dohodnutých plnení spojených s užívaním bytov, spoločných častí a zariadení domu:

- 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 likvidáciu tuhého domového odpadu
- upratovanie spoločných priestorov domu a chodníkov priľahlých k domovej nehnuteľnosti
- prevádzku výťahu

3. Správca zabezpečí otvorenie bankového účtu domu na platby vlastníkov:

- do fondu prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu (ďalej len fond opráv)
- na zálohové platby za služby - plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov uvedených v bode 2b)
- na poplatok za výkon správy domu

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

4. Správca je povinný stanoviť vlastníkom výšku mesačných platieb pozostávajúcich z :

a) preddavkov na služby - plnenia spojené s užívaním bytu (čl.III, bod 2b), pričom vychádza zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce obdobie

b) príspevku do fondu opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, pričom vychádza z výšky príspevku dohodnutého vlastníkmi bytov v článku VI.

c) poplatku za výkon správy poskytovanej správcovi v dohodnutej výške podľa tejto zmluvy v článku VII.

5. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytov, ak je na to dôvod vyplývajúci z vyúčtovania predchádzajúceho obdobia, zo zmeny právnych alebo cenových predpisov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb. Zmeniť výšku príspevku na opravy a údržbu môže správca len so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov. O uskutočnených zmenách je správca povinný písomne informovať každého vlastníka bytu.

6. Vyúčtovanie skutočných nákladov s preddavkovými platbami za plnenia poskytované s užívaním bytov rozúčtuje správca na jednotlivé byty v dome podľa platných predpisov takto:

a) podľa nameraných pomerových hodnôt:

- dodávku tepla podľa objektových meračov tepla
- dodávku teplej úžitkovej vody podľa vodomerov
- dodávku studenej vody podľa vodomerov

b) podľa m^2 celkovej podlahovej plochy bytov:

- osvetlenie spoločných priestorov domu
- odvoz a likvidáciu tuhého domového odpadu
- upratovanie spoločných priestorov domu a chodníkov priľahlých k domovej nehnuteľnosti
- užívanie výťahu od 2.nadzemného podlažia (vrátane)
- odvod zrážkových vôd

7. Vyúčtovanie za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytu 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 povinný správca vrátiť vlastníkom preplatok z vyúčtovania.

8. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s plnením peňažného záväzku, je povinná zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,05 % dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 25,- Sk za každý i začatý mesiac omeškania. Poplatky z omeškania sú príjmom fondu opráv domu.

9. Správca je povinný uplatňovať nárok na dotáciu zo ŠR k cenám tepelnej energie domácností v zmysle platných cenových predpisov za vlastníkov a nájomcov bytov domu.

10. Správca zabezpečí poistenie spoločných častí a spoločných zariadení domu ak o to požiada nadpolovičná väčšina vlastníkov. V takomto prípade vlastníci súčasne splnomocňujú správcu na uzatvorenie poistnej zmluvy s tým, že poistné bude hradené z fondu opráv. Návrh poistnej zmluvy musí byť vopred schválený zvolenými zástupcami vlastníkov.

11. Správca je oprávnený v mene vlastníkov uzatvárať zmluvy zabezpečujúce riadnu správu a prevádzku domu

12. Vlastníci v prípade potreby splnomocnia 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 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 rokovaniach s tretími osobami

Čl. IV
Práva a povinnosti vlastníkov

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom č.182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov a touto zmluvou.

2. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv, poskytovanie plnení spojených s užívaním bytov a správy domu sú vlastníci povinní platiť správcovi mesačne platby vo výške stanovenej podľa článku III, bodu 3 a 4 do 15.dňa v mesiaci.

3. Stanovené mesačné platby je vlastník povinný poukázať na bankový účet založený správcom s vyznačením prideleného variabilného symbolu vo výpočtovom liste. V prípade omeškania s platbou je vlastník povinný zaplatiť na tento účet poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 25,- Sk za každý i začatý mesiac omeškania. Poplatky z omeškania sú príjmom účtu domu.

4. Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť správcovi najneskôr však do 15 dní:

a) každú zmenu v počte trvale prihlásených osôb v byte z dôvodu čerpania dotácie zo ŠR k cenám tepelnej energie domácností na vykurovanie a ohrev teplej úžitkovej vody a aktualizácie údajov pre výpočet cien služieb

b) prechod alebo prevod vlastníctva inému nadobúdateľovi

c) užívanie bytu na iné účely ako bývanie - podnikateľskú činnosť z dôvodu uplatňovania regulovanej ceny tepla pre domácnosti.
V prípade nesplnenia týchto povinností niektorým z vlastníkov bude tento zodpovedať za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikla správcovi alebo ostatným vlastníkom.

5. Zabezpečiť prístup zamestnancom správcu, prípadne ním poverených osôb do domu a bytu za účelom zabezpečenia činnosti uvedených v čl. III, bodu 2 pís. a/b/.

6. Stavebné úpravy môže vlastník vykonávať len v súlade so stavebným zákonom a ustanovením § 11 odst.4 zák.NR SR č. 182/1993 Z.z.v znení neskorších zmien a doplnkov po predchádzajúcom písomnom upovedomení správcu.

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 50 % vlastníkov bytov alebo z vlastného podnetu, najmenej jedenkrát ročne.

8. Vlastníci si volia svojich zástupcov, ktorých súčasne splnomocňujú ich zastupovaním podľa tejto zmluvy v úkonoch spojených so správou domu a kontrolou hospodárenia s finančnými prostriedkami hradenými jednotlivými vlastníkmi v dome. Nerozhodujú však o veciach, ktoré podliehajú podľa tejto zmluvy schváleniu nadpolovičnou väčšinou vlastníkov.

9. Vlastníci zvolili nasledovných zástupcov:

Meno a priezvisko	RČ	č.bytu
Ján Kelény, Ing.		8
Štefan Maťo, Ing.		27
Jaroslav Huba, RSDr.		22
Rudolf Petrovič		12
Alfréd Rajnic, Ing.arch.		11

V prípade odstúpenia zástupcu, vlastníci zvolia nového zástupcu a zmenu nahlásia správcovi.

Čl. V
Spôsob správy spoločných častí, spoločných zariadení domu

1. Vlastníci rozhodujú o spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstva domu, najmä o výške tvorby a konkrétnom použití fondu opráv domu. Individuálne užívať spoločné priestory domu môže vlastník len so súhlasom ostatných vlastníkov a za odplatu. Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov v dome. Za každý byt má vlastník jeden hlas. Spoluvlastníci bytu majú spolu s vlastníkom jeden hlas pripadajúci na ich byt.
O priebehu schôdze spíše správca alebo iná osoba poverená vlastníkmi zápisnicu.

2. Prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu zabezpečuje správca v rozsahu disponibilných zdrojov na účte domu a vo fonde opráv.

3. Správca je povinný najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom

hospodárení, o stave spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstve domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou.

4. Správa domu sa vo veciach organizačných riadi ustan. § 14 zák.NR SR č. 182/93 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov.

5. Neprevedené byty do vlastníctva zostávajú vo vlastníctve obce so všetkými právami a povinnosťami vlastníka v rozsahu veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.

Čl. VI.
Vykonávanie údržby a opráv , spôsob hospodárenia s fondom opráv

1. Fond opráv slúži na úhradu nákladov spojených so zabezpečovaním 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 sa dohodli na tvorbe fondu opráv mesačným príspevkom vo výške 5,-Sk na m^2 celkovej podlahovej plochy bytu každého vlastníka.

3. Prostriedky fondu opráv môže správca čerpať na financovanie opráv a údržby len po predchádzajúcom súhlase vlastníkov. Predchádzajúci súhlas sa považuje za daný, ak s ním súhlasila nadpolovičná väčšina vlastníkov. Bez súhlasu vlastníkov môže správca z fondu opráv čerpať finančné prostriedky na opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu v prípadoch:
a) úhrady paušálu za pohotovostnú havarijnú službu
b) odstránenia havárií
c) vykonanie revízie a opravy vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov
d) bežnej údržby a opravy nepresahujúcej v jednotlivom prípade čiastku 5 000.-Sk. Financovanie bežnej údržby a opráv v rozsahu od 5 000,- do 20 000,- Sk podlieha schváleniu poverenému zvolenému zástupcovi vlastníkov.Nad rozsah 20 000,-Sk je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, pričom k vybranému dodávateľovi a cene sa vyjadrujú zvolení zástupcovia vlastníkov.

4. Správca nesmie prostriedky fondu opráv použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.

5. 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 bude konať podľa vzájomnej dohody, najmenej raz ročne.

6. V prípade, že správca upozorní vlastníkov na nevyhnutnú potrebu opráv a vlastníci neodsúhlasia jej vykonanie alebo nebude vo fonde dostatok finančných prostriedkov na ich opravu a na základe výzvy správcu neposkytli do fondu opráv mimoriadny príspevok, správca nezodpovedá za škody, prípadne pokuty, ktoré v súvislosti s tým vzniknú.

7. Po závierke kalendárneho roka, najneskôr do 31.mája roka nasledujúceho, je správca povinný oznámiť vlastníkom výšku zostatku finančných prostriedkov vo

fonde opráv. Prostriedky nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.

8. V prípade spôsobenej škody na spoločných zariadeniach domu konkrétnou osobou je správca splnomocnený na uplatnenie náhrady škody voči tejto osobe.

Čl. VII.
Poplatok za správu

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom poplatku správcovi za výkon správy vo výške 15O,-Sk bez DPH za byt, nebytový priestor a spoločný priestor, ak je spoločný priestor prenajatý.

2. Výška dohodnutého poplatku bude raz do roka prehodnocovaná, pričom jej zmena je podmienená súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov.

Čl. VIII.
Osobitné a 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 písome, pričom výpovedná lehota je šesť mesiacov. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať, ak s výpoveďou súhlasí nadpolovičná väčšina vlastníkov. Výpoveď začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.

4. Správca je povinný 30 dní pred skončením, najneskôr v deň skončenia správy domu, predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti a odovzdať všetky písomne materiály, ktoré súvisia so správou domu.

5 Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, pričom splnomocnený zástupca obdrží jedno vyhotovenie a správca jedno vyhotovenie. Ostatní vlastníci obdržia fotokópiu zmluvy.

6. Zmluva je platná dňom podpísania a účinná dňom 1.07.1999.

1) Vlastníci bytov domu Na Revíne č.21:

P.č.	č.bytu	Meno a priezvisko	Podpis
1.1	1	Petr Veselý	
1.2	2	Karla Kaňková, Ing.CSc.	
1.3	3	Eugen Szalay, Ing.	
1.4	4	Dominik Šťastný	
1.5	5	Viera Fischerová, Ing.	

		Marian Fischer
1.6	6	Štefan Kozár, Ing.
1.7	7	Alžbeta Gaálová
		Imrich Gaál
1.8	8	Daša Kelényová, MUDr.
		Ján Kelény, Ing.
1.9	9	Katarína Miková, Mgr.
1.10	10	MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM
1.11	11	Alfréd Rajnic, Ing.arch.
		Viera Rajnicová, Ing.
1.12	12	Zdenka Petrovičová, Mgr.
		Rudolf Petrovič
1.13	13	Darina Mičková
1.14	14	Viera Klokočová
1.15	15	Róbert Branderský
		Miroslava Branderská
1.16	16	Štefan Maruška
		Anna Marušková
1.17	17	Anna Tomečková
1.18	18	Ľudmila Šarkanová
		Pavel Šarkan
1.19	19	Bohmil Tomášek, RNDr.
		Alena Tomášková
1.20	20	Ján Hudoba
		Jana Hudobová
1.21	21	Ivana Gemeranová
1.22	22	Jaroslav Huba RSDr.
1.23	23	Mária Idešicová

BYTOFOND Nov
Hálkova 1
832 89 BRATIS
1

.....

1.24	24	Margita Šulcová	.....
1.25	25	Peter Oberta	BYTOFOND Nové Mesto Hálkova 11 832 89 BRATISLAVA 1 .....
1.26	26	MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM	.....
1.27	27	Magdalena Maťová., Ing.	.....
		Štefan Maťo, Ing.	BYTOFOND Nové Mesto Hálkova 11 832 89 BRATISLAVA 1 .....
1.28	28	MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM	.....
1.29	29	Ján Meleg	.....
		Ingrid Melegová	BYTOFOND Nové Mesto Hálkova 11 832 89 BRATISLAVA 1 .....
1.30	30	MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM	.....
1.31	31	Martin Aponyi	.....
		Dagmar Aponyiová	BYTOFOND Nové Mesto Hálkova 11 832 89 BRATISLAVA 1 .....
1.32	32	MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM	.....

2) Správca: NOVBYT s.r.o.:

Emília Hrabinská, Ing. .....

Jozef Kysucký, Ing. .....

V Bratislave dňa 28.6. 1999

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

Originál zmluvy prevzatý dňa 28.6.1999.

NOVBYT s.r.o.
Bratislava, Hálkova 11
Vybavuje
Došlo: 22 -11- 1999
Č.: 470
Prílohy:

DODATOK č.1

K ZMLUVE O VÝKONE SPRÁVY
č.08499
uzatvorenej podľa § 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č.182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov

Čl. I
Zmluvné strany

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov domu **Na Revíne č.21**, súpisné číslo 2948, Bratislava, PSČ 831 01, uvedení na poslednej strane tejto zmluvy (ďalej "vlastníci")

2. Správca: NOVBYT, s.r.o., Hálkova 11, 831 03 Bratislava
zastúpený: Ing.Emíliou Hrabinskou, konateľkou spoločnosti
Ing.Jozefom Kysuckým, konateľom spoločnosti
IČO: 31369332/602
Bankové spojenie: VÚB Bratislava
číslo účtu: 1460046/0200

sa dohodli nasledovne:

Týmto dodatkom č.1 sa v Zmluve o výkone správy č.08499 v Čl.III v odst.6 b) mení spôsob vyúčtovania nákladov za službu **užívanie výťahu** od 2.nadzemného podlažia (vrátane) na vyúčtovanie nákladov **od 3.nadzemného podlažia, t.j. II.poschodia (vrátane).**

Tento dodatok č.1 je účinný od 1.07.1999.

1) Vlastníci bytov domu Na Revíne č.21:

P.č.	č.bytu	Meno a priezvisko	Podpis
1.1	1	Petr Veselý	
1.2	2	Karla Kaňková, Ing.CSc.	
1.3	3	Eugen Szalay, Ing.	
1.4	4	Dominik Šťastný	
1.5	5 /2 podl.	Viera Fischerová, Ing. 71	
		Marian Fischer	
1.6	6 /2. podl.	Štefan Kozár, Ing. 67	
1.7	7 /2. podl.	Alžbeta Gaálová 71	
		Imrich Gaál	

1.8	8	Daša Kelényová, MUDr.
		Ján Kelény, Ing.
1.9	9	Katarína Miková, Mgr.
1.10	10	MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM
1.11	11	Alfréd Rajnic, Ing.arch.
		Viera Rajnicová, Ing.
1.12	12	Zdenka Petrovičová, Mgr.
		Rudolf Petrovič
1.13	13	Darina Mičková
1.14	14	Viera Klokočová
1.15	15	Róbert Branderský
		Miroslava Branderská
1.16	16	Štefan Maruška
		Anna Marušková
1.17	17	Anna Tomečková
1.18	18	Ľudmila Šarkanová
		Pavel Šarkan
1.19	19	Bohmil Tomášek, RNDr.
		Alena Tomášková
1.20	20	Ján Hudoba
		Jana Hudobová
1.21	21	Ivana Gemeranová
1.22	22	Jaroslav Huba RSDr.
1.23	23	Mária Idešicová
1.24	24	Margita Šulcová
1.25	25	Peter Oberta
1.26	26	MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM

1.27	27	Magdalena Maťová., Ing.	.
		Štefan Maťo, Ing.	.
1.28	28	MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM	.
1.29	29	Ján Meleg	.
		Ingrid Melegová	.
1.30	30	MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM	.
1.31	31	Martin Aponyi	.
		Dagmar Aponyiová	.
1.32	32	MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM	.

2) Správca: NOVBYT s.r.o.:

Emília Hrabinská, Ing. .....

Jozef Kysucký, Ing. .....

NOVBYT s.r.o.
HÁLKOVA 11
832 89 BRATISLAVA
3

V Bratislave dňa 1. 7. 1999 .....

Prevzal dňa 1999.