

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY č. 11699/A

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

Článok I.

Zmluvné strany

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov domu Višňová 14, Bratislava súpisné číslo 2934, Bratislava, PSČ: 83101, č.LV 4324, číslo bankového účtu domu: 1336910758/0200
2. Správca: NOVBYT, s.r.o., Hálkova 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 6727/B

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je poverenie správcu vlastníckmi bytov a nebytových priestorov (ďalej vlastníci) výkonom správy, zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení domu Višňová 14, Bratislava, pozemku par. číslo 5930/7 a zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v rozsahu a za podmienok dojednaných touto zmluvou. Zmluva upravuje vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č.182/93 Z. z. a jeho zmien a doplnkov (posledná zmena zákon č.70/2010 Z. z.).
2. Vlastníci sa zaväzujú zaplatiť za výkon správy správcovi dohodnutý poplatok podľa čl. VII.

Článok 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 a nebytovým priestorom v dome. Správca dbá na ochranu práv vlastníkov a uprednostňuje ich záujmy.
2. **Na splnenie svojho záväzku je správca povinný :**
 - a) starať sa o 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 spálenie tuhého domového odpadu
 - upratovanie spoločných priestorov domu, chodníkov príľahlých k domovej nehnuteľnosti, zimnú údržbu príľahlých chodníkov, prístupov k vchodovým bránam a priestoru stanovišťa kontajnerov

- prevádzku výťahu

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

3. Správca založil samostatný bankový účet domu na platby vlastníkov vo VÚB a.s., číslo bankového účtu domu: 1336910758/0200:

- 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 bode 2b)
- 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.

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

a) preddavkov na služby - plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru (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 vlastními bytov podľa článku VI tejto zmluvy.

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 a nebytových priestorov, ak je na to dôvod vyplývajúci z vyúčtovania predchádzajúceho obdobia, zo zmeny právnych alebo cenových predpisov, 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.

6. Vyúčtovanie skutočných nákladov s preddavkovými platbami 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 takto:

podľa nameraných pomerových hodnôt

- Rozpočítanie celkových nákladov na dodávku tepla na vykurovanie sa uskutoční podľa platných predpisov na celkovú plochu všetkých bytov
- Rozpočítanie celkových nákladov na dodávku tepla na prípravu teplej vody sa uskutoční podľa platných predpisov s rozdelením na základnú zložku, ktorá sa rozpočíta rovnakým dielom na každý byt so zabezpečenými technickými podmienkami odberu teplej vody a spotrebnú zložku, ktorá sa rozpočíta podľa indikovaných údajov bytových vodomero
- Rozpočítanie celkových nákladov na dodávku studenej vody na prípravu teplej vody a studenej vody sa uskutoční podľa bytových vodomero, ktoré sú pomerovými meračmi vo vzťahu k fakturačným vodomero

podľa priemerného počtu bývajúcich osôb (osobomesiacov)

- osvetlenie spoločných priestorov domu
- odvoz a spálenie tuhého domového odpadu
- úpratovanie spoločných priestorov domu a chodníkov prísluších k domovej nehnuteľnosti

a) podľa m² celkovej podlahovej plochy bytov:

- odvod zrážkových vôd

7. 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.

8. 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 prevádzky, údržby a opráv domu.

9. Správca zabezpečil poistenie spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa rozhodnutia vlastníkov u poisťovne ALLIANZ Slov. poisť. a.s., poisťné je hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

10. Správca je oprávnený v mene vlastníkov uzatvárať zmluvy zabezpečujúce riadnu správu a prevádzku domu v zmysle článku VI odseku 4.

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

12. 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 povinný o návrhoch na súdne konanie a súdnych rozhodnutiach informovať zástupcov vlastníkov.

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

14. Správca zodpovedá vlastníkom v dome za preukázateľné škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov alebo zo zmluvy o výkone správy.

15. Pri správe majetku vlastníkov je správca povinný:

- sledovať úhrady za plnenia - služby spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky, je oprávnený disponovať s pohľadávkami vlastníkov čo najefektívnejšie.
- umožniť vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- 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 takejto schôdze správca zašle všetkým vlastníkom pozvánku na schôdzu najneskôr 5 dní pred termínom schôdze.

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

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

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

19. Správca je povinný 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..

20. V prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na iného nadobúdateľa správca vystaví vlastníkovi alebo spoluvlastníkovi za poplatok doklad o veku domu a vyhlásenie o tom, že vlastník nemá nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a 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. 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 mesačne platby vo výške stanovenej podľa článku III, bodu 3 a 4 v bežnom mesiaci za bežný mesiac s pripísaním na bankový účet domu najneskôr 30.dňa v bežnom mesiaci za bežný mesiac.

3. 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 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania. Úroky z omeškania sú príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv 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 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.

5. 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 v dome a písomného upovedomenia správcu. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté (stavebný zákon v platnom znení).
6. 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 $\frac{1}{4}$ vlastníkov alebo z vlastného podnetu, najmenej jedenkrát ročne a na akte:
- a) schválenie, úpravy, uzatvorenie a vypovedanie zmluvy o výkone správy
 - b) určenie programu vecného, finančného a časového uskutočnenia opráv
 - c) plnenie záväzkov zmluvy o výkone správy.
7. 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 vlastník neumožní na požiadanie vstup do bytu alebo nebytového priestoru zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.
8. Vlastníci sa zaväzujú zdržať akéhokoľvek konania zásahov na spoločných častiach a zariadeniach domu pri ktorých sa vyžaduje odborná spôsobilosť.
9. 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 vlastníkami. Nerozhodujú však o veciach, ktoré podliehajú podľa tejto zmluvy schváleniu nadpolovičnou alebo $\frac{2}{3}$ väčšinou vlastníkov, platným zákonom, nariadeniam a vyhláškam. Vlastníci zvolili nasledovných zástupcov:
- Weinberger Róbert
- V prípade odstúpenia zástupcu, vlastníci volia nového zástupcu, ktorý túto zmenu je povinný písomne oznámiť správcovi.
10. 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.
11. 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 vodomeroch a odhlásenie sa u správcu, pričom záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Každý nový vlastník je povinný prihlásiť sa u správcu a pristúpiť k zmluve o výkone správy zo zákona.
12. 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.

Čl. V

Spôsob správy spoločných častí, spoločných zariadení 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 vstavbu alebo nadstavbu domu, o zmene formy výkonu správy a o výške preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, ako aj o výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu 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 zákona odst.2) zákona (o úvere a zabezpečení úveru, o vstavbe alebo nadstavbe, o zmene formy správy) a v prípade § 10 odst.1) zákona o zmene výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, ako aj o výdavkov na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
5. Ak nejde o rozhodovanie o zmluve o spoločenstve alebo o zmluve o výkone správy môže správca alebo zástupcovia vlastníkov vyhlásiť písomné hlasovanie.
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 úradným 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.
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 mesiacoch od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.
8. Písomné hlasovanie možno použiť pri rozhodovaní o:
 - príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv (rozhoduje 1/2 +1)

- použití fondu prevádzky, údržby a opráv na obnovu, modernizáciu, rekonštrukciu (1/2 +1)
- pri voľbe a odvolaní zástupcu vlastníkov (1/2+1)
- vykonaní dobrovoľnej dražby bytu na uspokojenie pohľadávok (1/2+1)
- odmene zvoleného zástupcu (1/2+1)
- zásadách hospodárenia v dome a vnútorných predpisoch (1/2+1)
- pri zmene formy správy na spoločenstvo vlastníkov (2/3)
- úvere a zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru (2/3)
- vstavbe, nadstavbe bytov a nebytových priestorov (2/3)

9. Hlasovací lístok, ktorým vlastníci rozhodujú o úvere a jeho zabezpečení, vstavbe alebo nadstavbe musí byť doplnený o mená a podpisy dvoch zvolených overovateľov na schôdzi alebo 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 odst.4.

12. Obvyklý spôsob doručovania písomností je dohodnutý nasledovne:

- a) do poštových schránok vlastníkov zamestnanec správcu 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 skrinke pri vchode do domu doručuje zamestnanec správcu alebo zástupca vlastníkov: výsledky hlasovania na domovej schôdzi, výsledky písomného hlasovania, oznámenie o výmene vodomeroch, odpočte vodomeroch, 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 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 nepoužitú 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 o výbere zhotoviteľa podľa ustan. § 8b. odst.3 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Článok VI.

Vykonávanie údržby a opráv, spôsob hospodárenia s fondom opráv

1. Fond prevádzky, údržby a opráv slúži na úhradu nákladov spojených so zabezpečovaním prevádzky, údržby, opráv, prípadne vylepšením spoločných častí, spoločných zariadení, Zmluva o výkone správy domu Višňová 14, č.11699/A, str.1-10

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 prevádzky, údržby a 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 prevádzky, údržby a opráv domu sa zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Vlastníci sa rozhodli platiť mesačný príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 0,83 €/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. Bez súhlasu vlastníkov môže správca z fondu opráv čerpať finančné prostriedky na údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu v prípadoch:

- a) úhrady paušálu za pohotovostnú havarijnú službu
- b) odstránenia havárií bezprostredne ohrozujúcich život alebo majetok vlastníkov bytov
- c) vykonanie revízie a opravy vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov
- d) bežnej údržby a opravy nepresahujúcej v jednotlivom prípade čiastku 200 €,

Financovanie bežnej údržby a opráv v rozsahu od 200 do 1000 € podlieha písomnému schváleniu povereného zvoleného zástupcu vlastníkov. Nad rozsah 1000 € je potrebný súhlas prijatím uznesenia na domovej schôdzi alebo písomným hlasovaním nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, pričom k vybranému dodávateľovi a cene sa vyjadrujú zvolení zástupcovia vlastníkov.

5. Správca sa zaväzuje v rámci údržby a opráv domu:

- a) predkladať na domovú schôdzu vlastníkov ročný plán opráv a údržby domu
- b) zabezpečovať realizáciu schváleného plánu údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu s ohľadom na zostavený rozpočet
- c) zabezpečovať údržbu a opravy menšieho rozsahu podľa požiadaviek zvolených zástupcov vlastníkov v rozsahu ich kompetencií
- d) kontrolovať v súčinnosti so zástupcami vlastníkov výkon prác (množstvo, kvalitu, cenu) a uplatňovať zodpovednosť za chybné plnenie
- e) 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 správcou, 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 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 a spoločný priestor, ak je spoločný priestor prenajatý. Poplatok môže správca zmeniť jedenkrát ročne o výšku inflácie určenej Štatistickým úradom SR a v prípade zmeny sadzby DPH podľa platných právnych predpisov.
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 po doručení výpovedi. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať podľa rozhodnutia vlastníkov bez udania dôvodov v zmysle § 14 zák.č.182/93 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 potvrdených 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 do 30 dní po ukončení zmluvy previesť zostatok finančných prostriedkov na bankový účet založený novým správcom domu.
7. Zmluva o výkone správy č.11699/A je aktualizovaná podľa ustan. § 31 odst.2) zákona č.70/2010 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.182/93 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.11699 zo dňa 1.07.1999.

Zmluvné strany

1. Vlastníci bytov domu Višňová 14, Bratislava:

č. b. Priezvisko a meno

1. Rošteková Ľudmila
2. Slaninka Ladislav PhDr.
Fabiánová Edita
3. Meňhart Milan
Meňhartová Eva
4. Žuffa Ján
5. Pakši Milan Ing.
Pakši Dušan Ing.
6. Lipovský Milan JUDr.
Lipovská Jarmila JUDr.

Podpis

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

7. Majoroš Anton

8. Bakoš Martin

9. Juríková Anna

Jurík Vladimír

Prikkelová Viera Ing.

10. HM SR Bratislava-Mestská časť NM

11. Žirko Milan

Žirková Katarína

12. Weinberger Róbert

Weinbergerová Jana Ing.

13. Šeprák Ján

14. HM SR Bratislava-Mestská časť NM

15. Podolská Barbara

16. Slobodník Tomáš

Hasprová Katarína

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:

Originál zmluvy o výkone správy prevzal: _____