

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

č. 134/2007

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 domu **Riazanská 22-24-26-28**, súpisné číslo 0678, Bratislava,
PSČ 831 03:

Vchod Riazanská 22

P.č.	č.bytu	Meno a priezvisko
1.	1	Ján Jurák
2.	2	
3.	3	Peter Halász
4.	4	Mária Kernová
5.	5	Helena Chalupová
6.	6	Magdalena Löfflerová
7.	7	Elena Holasová
8.	8	Vladimír Bobák, Ing. Margita Bobáková, Ing.
9.	9	Emília Petrášová

Vchod Riazanská 24

P.č.	č.bytu	Meno a priezvisko
10.	1	Andrea Teseriová
11.	2	Helena Šramelová
12.	3	Zdeněk Bajer Drahuše Bajerová
13.	4	Ján Kollega Libuša Kollegová
14.	5	Lubomír Domes Erika Domesová
15.	6	Marta Szökeová, Mgr.
16.	7	Ladislav Grič
17.	8	Klaudius Kupka, JUDr. Blanka Kupková, MUDr.
18.	9	Katarína Plekancová Vladislav Plekanec, Mgr. art.

Vchod Riazanská 26

P.č.	č.bytu	Meno a priezvisko
19.	1	Mária Májovská
20.	2	Marián Čepček, Ing. Mária Čepčeková, Mgr.
21.	3	Oskár Markovič, Ing. RNDr. DrSc. Olga Markovičová
22.	4	Ludmila Pfundtnerová, Ing.
23.	5	Marek Buocik
24.	6	Želislava Mitevová
25.	7	Pavel Šablica Silvia Šablicová
26.	8	Mária Dubcová
27.	9	Luboš Timko Dagmar Timková, Mgr.
28.	N-1 OST	MČ Bratislava-Nové Mesto

Vchod Riazanská 28

P.č.	č.bytu	Meno a priezvisko
29.	1	Milan Holý Dana Holá
30.	2	Miroslav Wittgruber Angela Wittgruberová
31.	3	Eva Antoličová
32.	4	Eva Kuteničová
33.	5	Margita Gašparíková, Ing.
34.	6	Anna Vrtiaková
35.	7	Michal Karaman, Ing. Monika Karamanová, MUDr.
36.	8	Lubomír Lehuta, Ing. Elena Lehutová, Ing.
37.	9	Denisa Kolářová, Mgr.
38.	N-2 Co kryt	MČ Bratislava-Nové mesto

2. Správca: NOVBYT, s.r.o., Háľkova 11, 831 03 Bratislava
zastúpený: Ing.Emíliou Hrabinskou, konateľkou spoločnosti
Ing.Jozefom Kysuckým, konateľom spoločnosti
IČO: 31369332, IČ DPH: SK2020333711
Bankové spojenie: VÚB Bratislava
číslo účtu: 1460046012/0200

Spoločnosť zapísaná v Obch.registri, oddiel: sro, vložka: 6727/B

Zmluva o výkone správy domu Riazanská 22-28 č.134/2007 str. 1-12

THE JOURNAL OF THE

ROYAL SOCIETY

OF MEDICINE AND NATURAL PHILOSOPHY, AND OF THE ARTS AND MANUFACTURES.

(1790)

Printed by J. JOHNSON, in Pall-mall.

CONTENTS		PAGES	
Original Papers	1	1	1
Transactions	2	2	2
Correspondence	3	3	3
Obituary	4	4	4
Biography	5	5	5
History	6	6	6
Geography	7	7	7
Mathematics	8	8	8
Natural Philosophy	9	9	9
Medicine	10	10	10
Art and Manufactures	11	11	11

THE JOURNAL OF THE ROYAL SOCIETY OF MEDICINE AND NATURAL PHILOSOPHY, AND OF THE ARTS AND MANUFACTURES.

CONTENTS		PAGES	
Original Papers	1	1	1
Transactions	2	2	2
Correspondence	3	3	3
Obituary	4	4	4
Biography	5	5	5
History	6	6	6
Geography	7	7	7
Mathematics	8	8	8
Natural Philosophy	9	9	9
Medicine	10	10	10
Art and Manufactures	11	11	11

THE JOURNAL OF THE ROYAL SOCIETY OF MEDICINE AND NATURAL PHILOSOPHY, AND OF THE ARTS AND MANUFACTURES.

Na tomto bankovom účte domu budú sústredované všetky platby vlastníkov vrátane pripísaných úrokov 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 vlastníckmi bytov podľa čl. 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, 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 platného uznesenia vlastníkov z domovej schôdze. O uskutočnených zmenách je správca povinný písomne informovať každého vlastníka bytu.

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

a) **podľa nameraných pomerových hodnôt:**

- dodávku tepla podľa objektového merača tepla
- dodávku teplej úžitkovej vody podľa vodomero
- dodávku studenej vody podľa vodomero

b) **podľa m² celkovej podlahovej plochy bytov:**

- odvod zrážkových vôd

c) **podľa priemerného počtu bývajúcich osôb**

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

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. Správca je oprávnený započítať preplatok z vyúčtovania bytu a nebytového priestoru voči nedoplatku vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktorý správca eviduje v čase vyúčtovania skutočných nákladov voči vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru. V prípade podania reklamácie k vyúčtovaniu služieb zo strany vlastníka platí 30 dňová lehota na jej vyriešenie a doručenie písomného stanoviska vlastníkovi.

8. Správca zabezpečí vymáhanie peňažného záväzku omeškanej zmluvnej strany vo výške 0,05 % dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 25,- Sk za každý i začatý mesiac omeškania. Prijaté úroky a súdne poplatky sú príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

9. Správca zabezpečí poistenie spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa rozhodnutia vlastníkov. V takomto prípade vlastníci súčasne splnomocňujú správcu na uzatvorenie poistnej zmluvy s tým, že poistné bude hradené z fondu opráv.

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

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

12. Vlastníci bytov podľa potreby splnomocnia pre každý konkrétny prípad osobne, 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 rokovaníach s tretími osobami

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 všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona o vlastníctve alebo zo zmluvy o výkone správy.

15. Pri správe majetku vlastníkov je správca povinný:

- a) sledovať úhrady za služby spojené s užívaním bytov a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky, je oprávnený disponovať s pohľadávkami vlastníkov čo najefektívnejšie.
- b) umožniť vlastníkom 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 požiada najmenej 1/4 vlastníkov v dome, a to do 30-tich dní od doručenia žiadosti, v ktorej uvedú dôvod a predmet rokovania. O konaní takejto schôdze správca zašle všetkým vlastníkom pozvánku na schôdzu najneskôr 10 dní pred termínom schôdze.

16. Pri obstarávaní služieb (charakteru údržby a opráv) a tovaru 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 bytu 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 majetku vlastníkov vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov.

20. V prípade prevodu vlastníctva bytu na iného nadobúdateľa správca vystaví za poplatok doklad o veku domu a vyhlásenie o tom, že vlastník bytu nemá nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu 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.

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, Občianskym zákonníkom 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 do 30.dňa v bežnom mesiaci za bežný mesiac.

3. Stanovené mesačné platby je vlastník povinný poukázať cez inkasné stredisko na doklad SIPO, resp. priamo na bankový účet domu s vyznačením prideleného variabilného symbolu vo výpočtovom liste. V prípade omeškania s platbou je vlastník povinný zaplatiť na tento účet úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 25,- Sk za každý i začatý mesiac omeškania. Úroky 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 aktualizácie údajov pre výpočet cien služieb
- 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.

1. Die erste Aufgabe ist die, die in der ersten Aufgabe
gegebene Funktion in die Form $y = a \cdot x^b$ zu bringen.
Dabei ist a eine Konstante, die bestimmt wird durch
die Anfangsbedingungen. Die Funktion ist dann in der
Form $y = a \cdot x^b$ gegeben.

2. Die zweite Aufgabe ist die, die in der zweiten Aufgabe
gegebene Funktion in die Form $y = a \cdot x^b$ zu bringen.
Dabei ist a eine Konstante, die bestimmt wird durch
die Anfangsbedingungen. Die Funktion ist dann in der
Form $y = a \cdot x^b$ gegeben.

3. Die dritte Aufgabe ist die, die in der dritten Aufgabe
gegebene Funktion in die Form $y = a \cdot x^b$ zu bringen.
Dabei ist a eine Konstante, die bestimmt wird durch
die Anfangsbedingungen. Die Funktion ist dann in der
Form $y = a \cdot x^b$ gegeben.

4. Die vierte Aufgabe ist die, die in der vierten Aufgabe
gegebene Funktion in die Form $y = a \cdot x^b$ zu bringen.
Dabei ist a eine Konstante, die bestimmt wird durch
die Anfangsbedingungen. Die Funktion ist dann in der
Form $y = a \cdot x^b$ gegeben.

5. Aufgabe

Die Aufgabe ist die, die in der fünften Aufgabe
gegebene Funktion in die Form $y = a \cdot x^b$ zu bringen.
Dabei ist a eine Konstante, die bestimmt wird durch
die Anfangsbedingungen. Die Funktion ist dann in der
Form $y = a \cdot x^b$ gegeben.

6. Die sechste Aufgabe ist die, die in der sechsten Aufgabe
gegebene Funktion in die Form $y = a \cdot x^b$ zu bringen.
Dabei ist a eine Konstante, die bestimmt wird durch
die Anfangsbedingungen. Die Funktion ist dann in der
Form $y = a \cdot x^b$ gegeben.

7. Die siebte Aufgabe ist die, die in der siebten Aufgabe
gegebene Funktion in die Form $y = a \cdot x^b$ zu bringen.
Dabei ist a eine Konstante, die bestimmt wird durch
die Anfangsbedingungen. Die Funktion ist dann in der
Form $y = a \cdot x^b$ gegeben.

8. Die achte Aufgabe ist die, die in der achten Aufgabe
gegebene Funktion in die Form $y = a \cdot x^b$ zu bringen.
Dabei ist a eine Konstante, die bestimmt wird durch
die Anfangsbedingungen. Die Funktion ist dann in der
Form $y = a \cdot x^b$ gegeben.

9. Die neunte Aufgabe ist die, die in der neunten Aufgabe
gegebene Funktion in die Form $y = a \cdot x^b$ zu bringen.
Dabei ist a eine Konstante, die bestimmt wird durch
die Anfangsbedingungen. Die Funktion ist dann in der
Form $y = a \cdot x^b$ gegeben.

10. Die zehnte Aufgabe ist die, die in der zehnten Aufgabe
gegebene Funktion in die Form $y = a \cdot x^b$ zu bringen.
Dabei ist a eine Konstante, die bestimmt wird durch
die Anfangsbedingungen. Die Funktion ist dann in der
Form $y = a \cdot x^b$ gegeben.

11. Die elfte Aufgabe ist die, die in der elften Aufgabe
gegebene Funktion in die Form $y = a \cdot x^b$ zu bringen.
Dabei ist a eine Konstante, die bestimmt wird durch
die Anfangsbedingungen. Die Funktion ist dann in der
Form $y = a \cdot x^b$ gegeben.

12. Die zwölfte Aufgabe ist die, die in der zwölften Aufgabe
gegebene Funktion in die Form $y = a \cdot x^b$ zu bringen.
Dabei ist a eine Konstante, die bestimmt wird durch
die Anfangsbedingungen. Die Funktion ist dann in der
Form $y = a \cdot x^b$ gegeben.

5. Stavebné úpravy v byte 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.

6. Vlastníci uplatňujú a vykonávajú svoje právo účasti na správe domu najmä 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. Vlastníci bytov sú povinní umožniť vstup do priestorov, ktoré sú v ich vlastníctve a v ktorých sa nachádzajú spoločné rozvody.

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

9. Vlastníci splnomocňujú Petra Halásza, Vladislava Plekanca, Ľubomíra Domesa a Michala Karamana zástupcov vlastníkov zastupovať vlastníkov vo veciach vyjadrenia sa alebo udelenia súhlasu vlastníkov v zmysle 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 alebo 2/3 väčšinou vlastníkov, platným zákonom, nariadeniam a vyhláškam.

Každá zmena splnomocneného zástupcu musí byť odsúhlasená písomným stanoviskom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov príslušného vchodu a bude tvoriť prílohu tejto zmluvy.

10) Vlastníkovi, ktorý je v omeškaní s úhradou za plnenia spojené s užívaním bytu zašle správca predžalobnú upomienku, za vystavenie ktorej je vlastník povinný zaplatiť poplatok za vystavenie upomienky a náklady za poštovné.

11 Každý nový vlastník je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy, pri ktorom je správca povinný odovzdať novému vlastníkovi fotokópiu platnej zmluvy o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu od zmluvy o výkone správy, záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

12 Vlastník je povinný na požiadanie po predchádzajúcom dohovore umožniť na nevyhnutný čas v nevyhnutnej miere vstup do bytu 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 alebo montáž a údržbu zariadenia na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt.

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

1. Die erste Aufgabe ist die, die in der ersten Zeile des Textes steht, zu lösen. Es geht um die Berechnung der Fläche eines Rechtecks, dessen Länge 10 cm und dessen Breite 5 cm beträgt. Die Fläche eines Rechtecks berechnet man, indem man die Länge mit der Breite multipliziert. Also: $10 \text{ cm} \times 5 \text{ cm} = 50 \text{ cm}^2$.

2. Die zweite Aufgabe ist die, die in der zweiten Zeile des Textes steht, zu lösen. Es geht um die Berechnung des Umfangs eines Rechtecks, dessen Länge 10 cm und dessen Breite 5 cm beträgt. Der Umfang eines Rechtecks berechnet man, indem man die Länge mit 2 multipliziert und das Ergebnis mit der Breite addiert. Also: $2 \times 10 \text{ cm} + 2 \times 5 \text{ cm} = 30 \text{ cm}$.

3. Die dritte Aufgabe ist die, die in der dritten Zeile des Textes steht, zu lösen. Es geht um die Berechnung des Flächeninhalts eines Trapezes, dessen obere Basis 10 cm, dessen untere Basis 5 cm und dessen Höhe 3 cm beträgt. Der Flächeninhalt eines Trapezes berechnet man, indem man die Summe der oberen und unteren Basis mit der Höhe multipliziert und das Ergebnis halbiert. Also: $\frac{1}{2} \times (10 \text{ cm} + 5 \text{ cm}) \times 3 \text{ cm} = 22,5 \text{ cm}^2$.

4. Die vierte Aufgabe ist die, die in der vierten Zeile des Textes steht, zu lösen. Es geht um die Berechnung des Volumens eines Quaders, dessen Länge 10 cm, dessen Breite 5 cm und dessen Höhe 3 cm beträgt. Das Volumen eines Quaders berechnet man, indem man die Länge mit der Breite multipliziert und das Ergebnis mit der Höhe multipliziert. Also: $10 \text{ cm} \times 5 \text{ cm} \times 3 \text{ cm} = 150 \text{ cm}^3$.

5. Die fünfte Aufgabe ist die, die in der fünften Zeile des Textes steht, zu lösen. Es geht um die Berechnung des Flächeninhalts eines Kreises, dessen Radius 5 cm beträgt. Der Flächeninhalt eines Kreises berechnet man, indem man den Radius mit sich selbst multipliziert und das Ergebnis mit π multipliziert. Also: $\pi \times 5^2 \text{ cm}^2 = 78,5 \text{ cm}^2$.

6. Die sechste Aufgabe ist die, die in der sechsten Zeile des Textes steht, zu lösen. Es geht um die Berechnung des Umfangs eines Kreises, dessen Radius 5 cm beträgt. Der Umfang eines Kreises berechnet man, indem man den Radius mit 2 multipliziert und das Ergebnis mit π multipliziert. Also: $2 \times \pi \times 5 \text{ cm} = 31,4 \text{ cm}$.

7. Die siebte Aufgabe ist die, die in der siebten Zeile des Textes steht, zu lösen. Es geht um die Berechnung des Flächeninhalts eines Dreiecks, dessen Basis 10 cm und dessen Höhe 3 cm beträgt. Der Flächeninhalt eines Dreiecks berechnet man, indem man die Basis mit der Höhe multipliziert und das Ergebnis halbiert. Also: $\frac{1}{2} \times 10 \text{ cm} \times 3 \text{ cm} = 15 \text{ cm}^2$.

8. Die achte Aufgabe ist die, die in der achten Zeile des Textes steht, zu lösen. Es geht um die Berechnung des Volumens eines Kugels, dessen Radius 5 cm beträgt. Das Volumen eines Kugels berechnet man, indem man den Radius mit sich selbst multipliziert und das Ergebnis mit $\frac{4}{3} \pi$ multipliziert. Also: $\frac{4}{3} \times \pi \times 5^3 \text{ cm}^3 = 523,6 \text{ cm}^3$.

9. Die neunte Aufgabe ist die, die in der neunten Zeile des Textes steht, zu lösen. Es geht um die Berechnung des Flächeninhalts eines Parallelogramms, dessen Basis 10 cm und dessen Höhe 3 cm beträgt. Der Flächeninhalt eines Parallelogramms berechnet man, indem man die Basis mit der Höhe multipliziert. Also: $10 \text{ cm} \times 3 \text{ cm} = 30 \text{ cm}^2$.

Čl. V

Spôsob správy spoločných častí, spoločných zariadení domu

1. Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať 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 10 dní pred dňom konania schôdze.

2 Pri hlasovaní vlastníci rozhodujú:

a) 2/3 väčšinou ak sa rozhoduje o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov v dome, o zmene spôsobu výkonu správy,

b) nadpolovičnou väčšinou v ostatných prípadoch
Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov.

3. Účasť na schôdzi sa zisťuje prezentáciou vlastníkov. Rokovanie schôdze vlastníkov otvorí správca alebo navrhnutý a zvolený vlastník 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 schôdzi alebo písomné hlasovanie je vylúčené v prípadoch potreby dvojtretinovej väčšiny, určených v § 14 zákona č.367/2004 Z.z. a v bode 2a) tohoto článku zmluvy o výkone správy.

4. Za každý byt či nebytový priestor je jeden hlas, ktorý môže odovzdať vlastník alebo spoluvlastník.

5. Priebeh schôdze vlastníkov zaznamená v zápisnici na schôdzi poverený vlastník, prípadne správca, ktorej obsah a prijaté uznesenia overia ďalší dvaja overovatelia zvolení vlastníkmi na schôdzi.

6. Ktorýkoľvek vlastník, prehlasovaný na schôdzi či v písomnom hlasovaní môže do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania požiadať príslušný súd o rozhodnutie.

7. Na domovej schôdzi správca 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. Okrem toho do 31.05. bežného roka za predchádzajúci rok je správca povinný vo vyúčtovaní plnení spojených s užívaním bytov písomne oznámiť každému vlastníkovi zostatok finančných prostriedkov vo fonde opráv. Prostriedky, nepoužité v príslušnom roku, sa prevedú do nasledujúceho roka.

a) 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 neposkytnú do fondu opráv mimoriadny

Die Bedeutung der Kunst für die Menschheit

Die Kunst ist ein Spiegelbild der menschlichen Seele. Sie zeigt uns die inneren Kämpfe, die Hoffnungen und die Träume der Menschheit. In der Kunst finden wir die Sprache der Emotionen, die uns verbindet und uns ermöglicht, die Welt aus einer anderen Perspektive zu sehen.

Die Kunst als Ausdruck der menschlichen Freiheit

Die Kunst ist ein Ausdruck der menschlichen Freiheit. Sie ist ein Mittel, um die Grenzen der Realität zu überschreiten und die Welt neu zu gestalten. In der Kunst finden wir die Freiheit, die wir in der Realität oft vermissen. Sie ist ein Raum, in dem wir uns entfalten und unsere Visionen verwirklichen können.

Die Kunst ist ein Mittel, um die Welt zu verstehen. Sie hilft uns, die Komplexität der menschlichen Existenz zu begreifen und die Zusammenhänge zwischen den Dingen zu erkennen. In der Kunst finden wir die Klarheit, die wir in der Realität oft vermissen. Sie ist ein Raum, in dem wir die Welt neu entdecken und unsere Einsichten vertiefen können.

Die Kunst als Brücke zwischen den Kulturen

Die Kunst ist eine Brücke zwischen den Kulturen. Sie ermöglicht es uns, die Welt aus der Sicht anderer Menschen zu sehen und die Unterschiede zu überbrücken. In der Kunst finden wir die Gemeinsamkeiten, die uns verbinden und uns ermöglicht, die Welt aus einer anderen Perspektive zu sehen.

Die Kunst als Quelle der Inspiration

Die Kunst ist eine Quelle der Inspiration. Sie regt unsere Fantasie an und hilft uns, neue Ideen zu entwickeln. In der Kunst finden wir die Kraft, die wir in der Realität oft vermissen. Sie ist ein Raum, in dem wir uns entfalten und unsere Visionen verwirklichen können.

Die Kunst ist ein Mittel, um die Welt zu verändern. Sie hilft uns, die Probleme der Menschheit zu erkennen und Lösungen zu finden. In der Kunst finden wir die Kraft, die wir in der Realität oft vermissen. Sie ist ein Raum, in dem wir uns entfalten und unsere Visionen verwirklichen können.

príspevok, správca nezodpovedá za škody, ani za prípadné pokuty, ktoré vzniknú v tejto súvislosti.

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 domu. Tvorbu a použitie fondu opráv účtuje správca na samostatnom analytickom účte domu. Výpis z účtu štvrťročne predkladá poverenému zástupcovi domu ku kontrole.
2. Príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv platia vlastníci podľa celkovej podlahovej plochy bytu každého vlastníka. Výška mesačného príspevku podlieha schváleniu na domovej schôdze vlastníkov.
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 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 5 000,- Sk. Financovanie bežnej údržby a opráv v rozsahu od 5 000,- do 30 000,- Sk podlieha schváleniu poverenému zvolenému zástupcovi vlastníkov. Nad rozsah 30 000,- Sk je potrebný súhlas prijatím uznesenia na domovej schôdzi vlastníkov, prípadne súhlas v písomnom hlasovaní nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, pričom k vybranému dodávateľovi a cene sa vyjadrujú zvolení zástupcovia vlastníkov.
4. 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 vadné plnenie
 - e) zabezpečovať výkon revízií vyhradených technických zariadení domu podľa osobitných predpisov a zabezpečovať odstránenie zistených závad.
 - f) O prevzatí každej práce sa vyhotoví preberací protokol.
5. Správca nesmie prostriedky fondu opráv použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.
6. Opravy v byte si zabezpečujú vlastníci bytov na svoje náklady.

Section header in the center of the page.

- 1. First paragraph of text.
- 2. Second paragraph of text.
- 3. Third paragraph of text.
- 4. Fourth paragraph of text.
- 5. Fifth paragraph of text.
- 6. Sixth paragraph of text.
- 7. Seventh paragraph of text.
- 8. Eighth paragraph of text.
- 9. Ninth paragraph of text.
- 10. Tenth paragraph of text.
- 11. Eleventh paragraph of text.
- 12. Twelfth paragraph of text.
- 13. Thirteenth paragraph of text.
- 14. Fourteenth paragraph of text.
- 15. Fifteenth paragraph of text.
- 16. Sixteenth paragraph of text.
- 17. Seventeenth paragraph of text.
- 18. Eighteenth paragraph of text.
- 19. Nineteenth paragraph of text.
- 20. Twentieth paragraph of text.
- 21. Twenty-first paragraph of text.
- 22. Twenty-second paragraph of text.
- 23. Twenty-third paragraph of text.
- 24. Twenty-fourth paragraph of text.
- 25. Twenty-fifth paragraph of text.
- 26. Twenty-sixth paragraph of text.
- 27. Twenty-seventh paragraph of text.
- 28. Twenty-eighth paragraph of text.
- 29. Twenty-ninth paragraph of text.
- 30. Thirtieth paragraph of text.
- 31. Thirty-first paragraph of text.
- 32. Thirty-second paragraph of text.
- 33. Thirty-third paragraph of text.
- 34. Thirty-fourth paragraph of text.
- 35. Thirty-fifth paragraph of text.
- 36. Thirty-sixth paragraph of text.
- 37. Thirty-seventh paragraph of text.
- 38. Thirty-eighth paragraph of text.
- 39. Thirty-ninth paragraph of text.
- 40. Fortieth paragraph of text.
- 41. Forty-first paragraph of text.
- 42. Forty-second paragraph of text.
- 43. Forty-third paragraph of text.
- 44. Forty-fourth paragraph of text.
- 45. Forty-fifth paragraph of text.
- 46. Forty-sixth paragraph of text.
- 47. Forty-seventh paragraph of text.
- 48. Forty-eighth paragraph of text.
- 49. Forty-ninth paragraph of text.
- 50. Fiftieth paragraph of text.

Článok VII.

Poplatok za správu

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom poplatku správcovi za výkon správy vo výške 150,-Sk bez DPH za byt a spoločný priestor, ak je spoločný priestor prenajatý, ku ktorému je účtovaná príslušná sadzba DPH. Poplatok môže správca upraviť jedenkrát ročne o výšku inflácie určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok.
2. Správca je oprávnený mesačne predisponovať z účtu domu poplatok na správu na svoj účet v úhrnnej sume podľa bodu 1) tohoto článku.

Článok VIII.

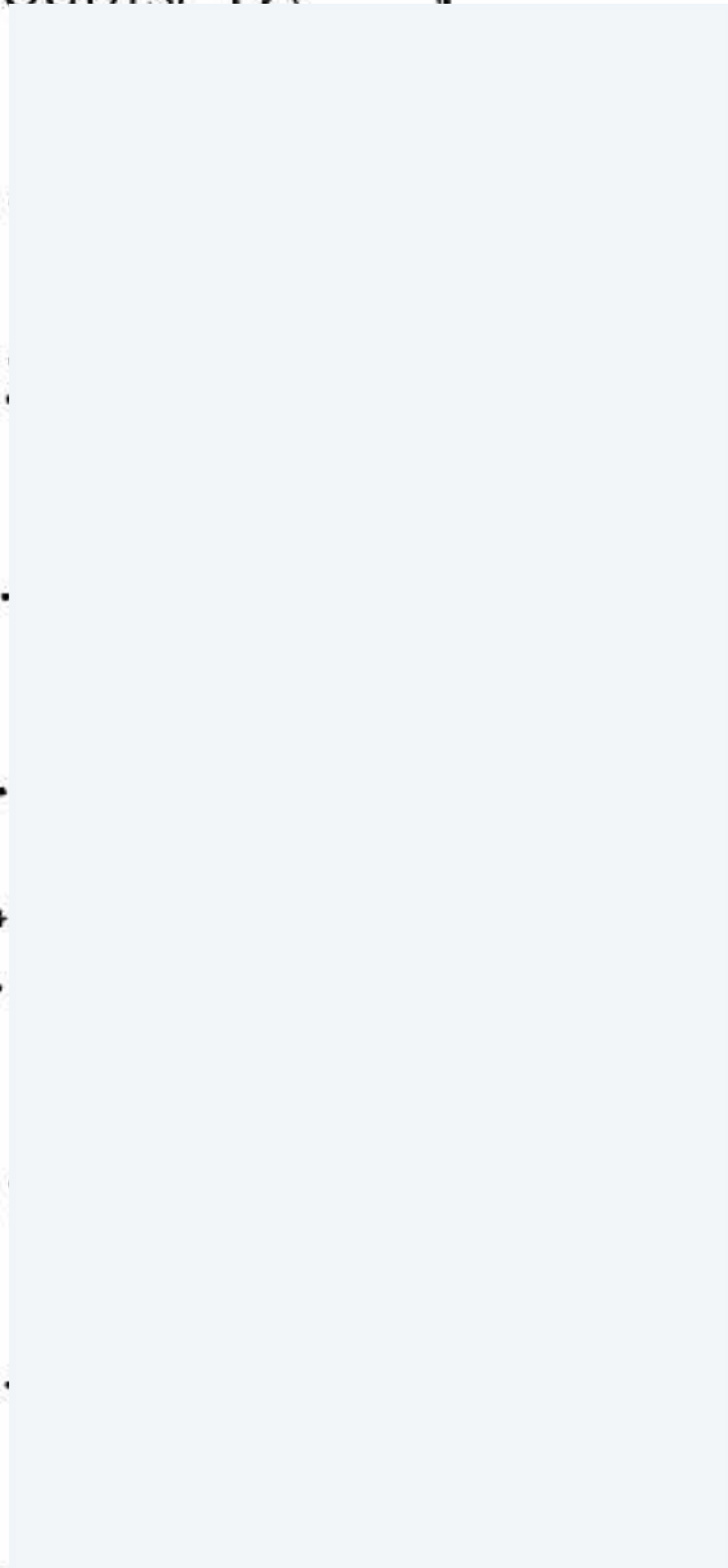
Osobitné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 6 mesiacov pre obidve zmluvné strany. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01. 04. 2007.
3. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné prijať len vo forme písomných dodatkov potvrdených oboma zmluvnými stranami, pričom súhlas na zmenu zmluvy zo strany vlastníkov musí prejavíť nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
5. Škody spôsobené správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca.
6. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu. Vyúčtovanie tvorby a použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad a za plnenia spojené s užívaním bytov uskutočniť po úhrade poslednej faktúry dodávateľom služieb vzťahujúcich sa k dátumu ukončenia správy. Zároveň správca je povinný previesť zostatok majetku a prípadných záväzkov vlastníkov bytov na účet nového správcu alebo spoločenstva.
7. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom splnomocnený zástupca vlastníkov obdrží jedno vyhotovenie a správca jedno vyhotovenie.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu prečítali, jej ustanovenia porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

1. Vlastníci bytov domu Riazanská 22-28:

P.č.	č.bytu	Meno a priezvisko
1.	1	Ján Jurák
2.	2	Viera LAVOVÁ
3.	3	Peter Halász
4.	4	Mária Kernová
5.	5	Helena Chalupová
6.	6	Magdalena Löfflerová
7.	7	Elena Holasová
8.	8	Vladimír Bobák, Ing. Margita Bobáková, Ing.
9.	9	Emília Petrášová

Podpis 



"



P.č.	č.bytu	Meno a priezvisko
10.	1	Andrea Tesériová
11.	2	Helena Šramelová
12.	3	Zdeněk Bajer Drahuše Bajerová
13.	4	Ján Kollega Libuša Kollegová
14.	5	Ľubomír Domes Erika Domesová
15.	6	Marta Szökeová, Mgr.

- | | | |
|-----|---|-------------------------------|
| 16. | 7 | Ladislav Grič |
| 17. | 8 | Klaudius Kupka, JUDr. |
| | | Blanka Kupková, MUDr. |
| 18. | 9 | Katarína Plekancová |
| | | Vladislav Plekanec, Mgr. art. |

Vchod Riazanská 26

- | P.č. | č.bytu | Meno a priezvisko |
|------|--------|----------------------------------|
| 19. | 1 | Mária Májovská |
| 20. | 2 | Marián Čepček, Ing. |
| | | Mária Čepčeková, Mgr. |
| 21. | 3 | Oskár Markovič, Ing. RNDr. DrSc. |
| | | Oľga Markovičová |
| 22. | 4 | Ľudmila Pfundtnerová, Ing. |
| 23. | 5 | Marek Buocik |
| 24. | 6 | Želislava Mitevová |
| 25. | 7 | Pavel Šablica |
| | | Silvia Šablicová |
| 26. | 8 | Mária Dubcová |
| 27. | 9 | Ľuboš Timko |
| | | Dagmar Timková, Mgr. |

- | | | |
|-----|---------|--------------------------|
| 28. | N-1 OST | MČ Bratislava-Nové Mesto |
|-----|---------|--------------------------|

Vchod Riazanská 28

- | P.č. | č.bytu | Meno a priezvisko | Podpis |
|------|--------|-------------------|--------|
|------|--------|-------------------|--------|

29. 1 Milan Holý
Dana Holá
30. 2 Miroslav Wittgruber
Angela Wittgruberová
31. 3 Eva Antoličová
32. 4 Eva Kuteničová
33. 5 Margita Gašparíková, Ing.
34. 6 Anna Vrtiaková
34. 7 Michal Karaman, Ing.
Monika Karamanová, MUDr.
35. 8 Ľubomír Lehuta, Ing.
Elena Lehutová, Ing.
36. 9 Denisa Kolářová, Mgr.
37. N-2 Co kryt MČ Bratislava-Nové mesto

30. Správca: NOVBÝT s.r.o.

Ing. Emília Hrabinská

Ing. Jozef Kysucký

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

V Bratislave dňa 11. 4. 2004

Originál zmluvy o výkone správy č.134/2007 prevzal:

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY**č. 134/2007/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**

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu **Riazanská 22,24,26,28**, 831 03 Bratislava
súpisné číslo 0678, LV č.3385, číslo bankového účtu domu: 2286713354/0200:

Vchod Riazanská 22

P.č.	č.bytu	Meno a priezvisko
1.	1	Ján Jurák
2.	2	Viera Lavová
3.	3	Peter Halász
4.	4	Drahoslav Síleš Ing. Marta Sílešová
5.	5	Vladimír Čavojský Jana Čavojská Mgr.
6.	6	Magdalena Löfflerová
7.	7	Dušan Holas Mgr. Peter Holas
8.	8	Vladimír Bobák Ing. Margita Bobáková Ing.
9.	9	Emília Petrášová

Vchod Riazanská 24

P.č.	č.bytu	Meno a priezvisko
10.	1	Andrea Teseriová
11.	2	Silvia Šramelová
12.	3	Drahuše Bajerová
13.	4	Ján Kollega Libuša Kollegová
14.	5	Ľubomír Domes Erika Domesová
15.	6	Marta Szökeová Mgr.
16.	7	Ladislav Grič
17.	8	Klaudius Kupka JUDr. Blanka Kupková MUDr.
18.	9	Katarína Plekancová. Vladislav Plekanec Mgr.art.

Vchod Riazanská 26

P.č.	č.bytu	Meno a priezvisko
19.	1	Anton Májovský Ing.
20.	2	Peter Kesan Ing. Jarmila Pintérová Bc.
21.	3	Oľga Markovičová
22.	4	Ľudmila Pfundtnerová Ing.
23.	5	Igor Asztalos
24.	6	Želislava Mitevová
25.	7	Pavel Šablica Silvia Šablicová
26.	8	Mária Dubcová
27.	9	Antonín Novysedlák

Vchod Riazanská 28

P.č.	č.bytu	Meno a priezvisko
28.	1	Milan Holý Dana Holá
29.	2	Vladimír Wittgruber Veronika Wittgruberová
30.	3	Eva Antoličová
31.	4	Eva Kuteničová
32.	5	Margita Gašparíková Ing.
33.	6	Andrej Karaman MUDr.
34.	7	Michal Karaman Ing. Monika Karamanová MUDr.
35.	8	Ľubomír Lehuta Ing. Elena Lehutová Ing.
36.	9	Pavel Ďuriančík Mgr. Natália Ďuriančíková Mgr.

2. Správca: **NOVBYT, 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 správcu vlastníckmi bytov a nebytových priestorov (ďalej vlastníci) výkonom správy, zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu Riazanská 22,24,26,28, Bratislava, na pozemku par. číslo 12224,12225 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.182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.
2. Vlastníci sa zaväzujú zaplatiť za výkon správy správcovi dohodnutý poplatok podľa Čl. VII. tejto zmluvy.

Článok III. Práva a povinnosti správcu

Práva a povinnosti správcu sú určené zákonom č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov a touto zmluvou nasledovne:

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 užívateľských 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) zabezpečovať prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva bytového domu podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov a vykonávať povinné revízie (resp. odborné skúšky) vyhradených technických zariadení a prípadne ďalších zariadení v bytovom dome v súlade s osobitnými predpismi (napr. predpisy o požiarnej ochrane, o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o vyhradených technických zariadeniach) za preukázateľne optimálnych cenových podmienok vopred odsúhlasených zástupcami vlastníkov bytov s výnimkou neodkladných havarijných opráv zabezpečovaných prostredníctvom príslušných havarijných služieb.

- 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 prilahlých k domovej nehnuteľnosti, zimnú údržbu prilahlých chodníkov, prístupov k vchodovým bránam a priestoru stanovišťa kontajnerov
- deratizáciu a dezinfekciu

- c) v odôvodnených prípadoch zabezpečovať overovanie meradiel spotreby SV a TUV

- f) zabezpečovať prípadné ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy za odplatu, na ktorých sa zmluvné strany vopred písomne dohodnú (napr. práce investičného charakteru pri obnove bytového domu).

3. Správca založil samostatný bankový účet bytového domu vo VÚB a.s., číslo bankového účtu domu: 2286713354/0200 na platby:

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

Na tomto bankovom účte bytového domu, majiteľom ktorého sú vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu, budú sústredované 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 a operácie na tomto účte. Správca je povinný disponovať z finančnými prostriedkami na tomto účte so starostlivosťou zodpovedného hospodára a v súlade s touto zmluvou.

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 preddavkových platieb pozostávajúcich z:

a) preddavkov na služby - plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru (Čl. III., ods. 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 poskytovaného správcovi v dohodnutej výške podľa tejto zmluvy v Článku VII.

5. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkových platieb 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 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 uznesením na domovej schôdzi takto:

a) podľa nameraných pomerových hodnôt:

- odpočty pomerových rozdeľovačov tepla na radiátoroch a rozpočítanie celkových nákladov na dodávku tepla na vykurovanie uskutoční vlastními vybraný externý zhotoviteľ podľa platných predpisov s rozdelením na základnú zložku, ktorá sa rozpočíta na celkovú plochu bytov a nebytových priestorov a spotrebnú zložku, ktorá sa rozpočíta podľa indikovaných údajov pomerových rozdeľovačov tepla s použitím korekcií, ktoré zohľadňujú nepriaznivú polohu bytu alebo nebytového priestoru, ak sa vlastníci nedohodnú inak. Rozpočítané náklady vykonané externým zhotoviteľom správca začlení do celkového ročného vyúčtovania služieb.
- 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 a nebytový priestor 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 fakturačnému vodomero.

b) podľa priemerného počtu bývajúcich osôb (osobomesiacov):

- osvetlenie spoločných priestorov
- odvoz a likvidácia tuhého domového odpadu
- upratovanie spoločných priestorov domu a chodníkov príslušenstiev k domovej nehnuteľnosti

c) podľa m² celkovej podlahovej plochy:

- 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 nasledujúceho roka. 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. V prípade podania reklamácie k vyúčtovaniu služieb zo strany vlastníka platí 30 dňová lehota na jej vyriešenie a doručenie písomného stanoviska vlastníkovi.

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 opráv domu.

9. Správca zabezpečil poistenie spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa rozhodnutia vlastníkov v ALLIANZ Slovenská poisťovňa, a.s., pobočka Bratislava. Poistné je hradené z fondu opráv domu.

10. Správca je oprávnený v mene vlastníkov uzatvárať zmluvy zabezpečujúce riadnu správu a prevádzku domu v zmysle Článku VI., ods. 4) tejto zmluvy. Pred uzavretím každej zmluvy je správca povinný návrh zmluvy predložiť (e-mailom) zástupcom vlastníkov na schválenie a podpísanie.

11. Správca je povinný dbať o maximálnu hospodárnosť pri hospodárení s finančnými prostriedkami vlastníkov, čo zabezpečí cenovými ponukami. Cenové ponuky bude zároveň správca zasielať (e-mailom) zástupcom vlastníkov na vyjadrenie.

12. Vlastníci môžu v jednotlivých konkrétnych prípadoch na základe posúdenia povahy prípadu a preukázateľnej finančnej výhodnosti zastúpenia správcou splnomocniť a poveriť 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 rokovaníach s tretími osobami.

Splnomocnenie musí byť odsúhlasené kvalifikovanou väčšinou vlastníkov bytov na základe aklamačného, resp. písomného hlasovania, resp. zvolenými zástupcami vlastníkov bytov.

O podaných návrhoch na súdne konanie a priebežných, resp. konečných výsledkoch súdnych konaní je správca povinný bezodkladne informovať zástupcov vlastníkov.

13. Správca je povinný bezodkladne informovať všetkých vlastníkov v prípade prípravy akejkoľvek právnej zmeny spoločnosti - NOVBYT, s.r.o., Háľkova 11, 831 03 Bratislava, (zrušenie, splnutie, 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:

- 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, disponovať s pohľadávkami vlastníkov čo najefektívnejšie,
- b) umožniť vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu opráv,

c) zvolať domovú schôdzu v dome podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to písomne požiada 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 písomnú 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.

17. 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, nesie vlastník v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu 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 v tých prípadoch, v ktorých bol vlastníkom bytov alebo ich zástupcami splnomocnený.

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 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).

Cenník poplatkov je prílohou tejto zmluvy.

V prípade, že upomienka bola neopodstatnená (chyba v evidencii správcu a pod.), bude tento na náklady správcu vratený vlastníkovi.

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, touto zmluvou a súvisiacimi právnymi predpismi (Občiansky zákonník).

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., ods. 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 opráv domu.

4. 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.

5. Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorým by ohrozoval alebo rušil ostatných vlastníkov v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny 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) schválenie ročného plánu opráv (vecný, finančný a časový plán 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. Styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov so správcom zabezpečujú volení zástupcovia vlastníkov bytov, zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Zástupcovia informujú vlastníkov bytov a nebytových priestorov o činnosti správcu a dôležitých otázkach prevádzky bytového domu. Zástupcovia sú povinní uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade so zmluvou o výkone správy. Zástupcovia vlastníkov nie sú oprávnení rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome podľa §14 zákona č.182/1993 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov.

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 podľa cenníka poplatkov, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

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 pomeročných rozdeľovačov vykurovacích nákladov (ďalej len PRVN), 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.

Článok V.

Spôsob správy spoločných častí a 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 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. To neplatí, ak ide ohlasovanie podľa §14 ods.3), §8a ods.1) a 6), §8b ods.2 písm. i), §10 ods.1) a §16 ods.3) a 4) zákona č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

5. Ak nejde o rozhodovanie o zmluve o spoločenstve, o úvere a o jeho zabezpečení alebo o zmluve o výkone správy, môže správca alebo zástupcovia vlastníkov vyhlásiť, v zmysle zákona č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, 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 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.

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 hlasovacím 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 (rozhoduje 1/2 +1),
- použitií fondu opráv na obnovu, modernizáciu, rekonštrukciu (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, 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 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 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 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 správcou do poštovej schránky alebo informácie oznámené správcou vo vývesnej skrinke pri vchode do domu, resp. si písomne dohodne so správcou spôsob komunikácie.

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 na archiváciu pre potreby bytového domu.

Priebeh schôdze vlastníkov zaznamenaná v zápisnici poverený vlastník, prípadne správca. Jej obsah a prijaté uznesenia overí overovateľ zvolený vlastníckmi na schôdzi.)

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, a to prostredníctvom zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov, 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 na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu.

Tvorbu a použitie fondu opráv účtuje správca na samostatnom analytickom účte domu, výpis z účtu štvrťročne predkladá zástupcom vlastníkov bytov bytového 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, pivnice, a 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 0,60 €/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 na schôdzi. Predchádzajúci súhlas sa považuje za daný, ak s ním súhlasila nadpolovičná väčšina vlastníkov, resp. v zmysle hlasovania podľa čl. V., ods.4) tejto zmluvy.

Bez súhlasu vlastníkov môže správca z fondu opráv čerpať finančné prostriedky na údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu v prípadoch:

- odstránenia havárií bezprostredne ohrozujúcich život alebo majetok vlastníkov
- vykonania revízie a opravy vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov, pričom cenová ponuka zhotoviteľa bude odsúhlasená so zástupcami vlastníkov
- plánovanej a na schôdzi odsúhlasenej bežnej údržby a opravy nepresahujúcej v jednotlivom prípade čiastku 200,- € s DPH.

Financovanie bežnej údržby a opráv v rozsahu od 200,-€ do 1.500,- € podlieha písomnému schváleniu povereného zvoleného zástupcu vlastníkov. Nad rozsah 1.500,- € s výnimkou súrnych havarijných oprav je potrebný súhlas prijatím uznesenia na domovej schôdzi alebo písomným hlasovaním nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, pričom k výberu zhotoviteľa a cene sa vyjadrujú zvolení zástupcovia vlastníkov.

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

- predkladať na domovú schôdzu vlastníkov ročný plán opráv a údržby domu,
- zabezpečovať realizáciu schváleného plánu údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu s ohľadom na zostavený rozpočet a termíny,

- c) zabezpečovať údržbu a opravy menšieho rozsahu podľa požiadaviek zvolených zástupcov vlastníkov v rozsahu ich kompetencií,
- d) kontrolovať a preberať v súčinnosti so zástupcami vlastníkov výkon prác zhotoviteľov (množstvo, kvalitu, cenu) a uplatňovať reklamácie a zodpovednosť za chybné plnenie,
- e) zabezpečovať výkon revízií vyhradených technických zariadení domu podľa osobitných predpisov a zabezpečovať odstránenie zistených závad v termínoch podľa jednotlivých protokolov.

6. Správca nesmie prostriedky fondu opráv bytového domu Riazanská 22, 24, 26, 28 použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe, resp. na krytie akýchkoľvek iných nákladov.

7. Vlastníci majú právo kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu. Toto právo budú realizovať schvaľovaním všetkých objednávok, zmlúv resp. faktúr prostredníctvom zvolených zástupcov bytov a nebytových priestorov.

8. Po závierke kalendárneho roka, najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka, je správca povinný na domovej schôdzi vlastníkov oznámiť vlastníkom výšku zostatku finančných prostriedkov vo fonde opráv k 31.12. predchádzajúceho roka.

Prostriedky nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov nevracajú, ale sa akumulujú vo fonde opráv pre použitie na príslušné účely podľa rozhodnutia vlastníkov bytov v ktoromkoľvek ďalšom nasledujúcom účtovnom období.

9. Opravy v byte alebo v nebytovom priestore si zabezpečujú vlastníci bytov na svoje náklady, pokiaľ sa opravy v bytoch netýkajú tých častí bytov, ktoré tvoria súčasť spoločných častí, resp. zariadení bytového domu.

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 za predchádzajúci kalendárny rok 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 úhrnej 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 potvrdených oboma zmluvnými stranami, pričom za vlastníkov musí byť zmena podpísaná minimálne nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov.

6. Správca je povinný najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom správu o činnosti za predchádzajúce obdobie a 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 a

odovzdať všetky písomné materiály a projektovú dokumentáciu, 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.134/2007/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.134/2007 zo dňa 11.04.2007.

8. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Zákona č. 182/1993 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnkov.

9. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní podľa ich slobodnej vôle, vážne a zrozumiteľne, že nebola uzatvorená v tiesni alebo za inak nápadne jednostranne nevýhodných podmienok.

Zmluvné strany:

1. **Vlastníci bytov domu Riazanská 22,24,26,28, Bratislava:**

Vo vchode Riazanská 22:

č. b. Priezvisko a meno

1. Jurák Ján

2. Lavová Viera

3. Halász Peter

4. Sileš Drahoslav Ing.

Silešová Marta

5. Čavojský Vladimír

Čavojská Jana Mgr.

6. Löfflerová Magdalena

7. Holas Dušan Mgr.

Holas Peter

8. Bobák Vladimír Ing.

Bobáková Margita Ing.

9. Petrášová Emília

podpis

Vo vchode Riazanská 24:

1. Teseriová Andrea

2. Šramelová Silvia

3. Bajerová Drahúše

4. Kollega Ján

Kollegová Libuša

5. Domes Ľubomír

Domesová Erika

6. Szökeová Marta Mgr.

7. Grič Ladislav

8. Kupka Klaudius JUDr.

Kupková Blanka MUDr.

9. Plekancová Katarína

Plekanec Vladislav Mgr.art.

Vo vchode Riazanská 26:

1. Májovský Anton Ing.

2. Kesan Peter Ing.

KESANOVÁ Pintérová Jarmila Bc.

3. Markovičová Oľga

4. Pfundtnerová Ľudmila Ing.

5. Asztalos Igor

6. Mitevová Želislava

7. Šablica Pavel

Šablicová Silvia

8. Dubcová Mária

9. Novysedlák Antonín

Vo vchode Riazanská 28:

1. Holý Milan

Holá Dana

2. Wittgruber Vladimír

Wittgruberová Veronika

3. Antoličová Eva

4. Kuteničová Eva

5. Gašparíková Margita Ing.

6. Karaman Andrej MUDr.

7. Karaman Michal Ing.

Karamanová Monika MUDr.

8. Lehuta Ľubomír Ing.

Lehutová Elena Ing.

9. Ďuriančík Pavel Mgr.

Ďuriančíková Natália Mgr.

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: 22. 11. 2012

Originál zmluvy o výkone správy prevzal: _____

