

831
BRATISLAVA

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY č.09899

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

Čl. I Zmluvné strany

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov domu **Šuňavcova č.5,7,9,11**, súpisné číslo 1660, Bratislava, PSČ 931 02, uvedení na poslednej strane tejto zmluvy (ďalej "vlastníci")

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

Čl. II Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je poverenie správcu vlastníckmi bytov a nebytových priestorov výkonom správy, zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení domu **Šuňavcova 5,7,9,11**, pozemku, par.číslo 11828/1, 11828/2, 11828/3, 11828/4 a zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v rozsahu a za podmienok dojednaných touto zmluvou.

Čl. III Práva a povinnosti správcu

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

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

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

b) zabezpečovať poskytovanie týchto dohodnutých plnení spojených s užívaním bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a zariadení domu:

- dodávku tepla na vykurovanie
- dodávku teplej úžitkovej vody
- dodávku vody z verejných vodovodov
- odvádzanie odpadových vôd splaškových a zrážkových
- osvetlenie spoločných priestorov domu
- odvoz a likvidáciu tuhého domového odpadu
- upratovanie spoločných priestorov domu a chodníkov prístupných k domovej nehnuteľnosti

3. Správca zabezpečí otvorenie bankového účtu domu na platby vlastníkov:
- 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 a nebytových priestorov uvedených v bode 2b)
 - na poplatok za výkon správy domu

Na tomto bankovom účte domu budú sústreďované všetky platby vlastníkov vrátane pripísaných úrokov 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 a 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 a nebytových priestorov v článku VI.

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

5. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytov 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 na opravy a údržbu môže správca len so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov. O uskutočnených zmenách je správca povinný písomne informovať každého vlastníka bytu.

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

a) podľa nameraných pomerových hodnôt:

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

b) podľa m² celkovej podlahovej plochy bytov:

- osvetlenie spoločných priestorov domu
- odvoz a likvidáciu tuhého domového odpadu
- upratovanie spoločných priestorov domu a chodníkov príslušenstva k domovej nehnuteľnosti
- 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 povinný správca vrátiť vlastníkom preplatok z vyúčtovania.

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

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

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

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

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, služieb spojených s užívaním bytov
- prijímal plnenia zo súdne priznaných návrhov
- podával v mene vlastníkov v súdne rozhodnutých veciach opravné prostriedky, vzdával sa ich podania
- v rozsahu dohodnutej správy zastupoval vlastníkov pred súdmi, správnymi orgánmi a pri rokovaniach s tretími osobami

Čl. IV

Práva a povinnosti vlastníkov

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

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

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

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

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

b) prechod alebo prevod vlastníctva inému nadobúdateľovi

c) prenájom bytu inej osobe a ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a čerpanie dotácie zo ŠR k regulovaným cenám tepelnej energie domácností

d) užívanie bytu na iné účely ako bývanie - podnikateľskú činnosť z dôvodu uplatňovania regulovanej ceny tepla pre domácnosti.

V prípade nesplnenia týchto povinností niektorým z vlastníkov bude tento zodpovedať za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikla správcovi alebo ostatným vlastníkom.

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

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

7. Vlastníci uplatňujú a vykonávajú svoje právo účasti na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzach vlastníkov, ktoré zvoláva správca z podnetu najmenej 50 % vlastníkov alebo z vlastného podnetu, najmenej jedenkrát ročne.

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

9. Vlastníci zvolili nasledovného zástupcu:

Meno a priezvisko	RČ	vchod/č.
-------------------	----	----------

Milos Kollar		5/13
-------------------------	--	-----------------

Dušan Bernát, Ing.		5/5
--------------------	--	-----

Peter Áč, Dr. CSc.		7/8
--------------------	--	-----

Ivan Barot, Ing.		7/11
------------------	--	------

Peter Juhász		9/9
--------------	--	-----

Zdenek Pazdera		9/10
----------------	--	------

Juraj Procházka		11/11
----------------------------	--	------------------

HORVÁTH ONDREJ, ING.		11/14
----------------------	--	-------

V prípade odstúpenia zástupcu, vlastníci volia nového a zmenu sú povinní nahlásiť správcovi.

Čl. V

Spôsob správy spoločných častí, spoločných zariadení domu

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

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

3. Správca je povinný najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstve domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou.

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

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

Čl. VI.

Vykonávanie údržby a opráv , spôsob hospodárenia s fondom opráv

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

2. Vlastníci sa dohodli na tvorbe fondu opráv mesačným príspevkom vo výške 5,-Sk na m² celkovej podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru každého vlastníka.

3. Prostriedky fondu opráv môže správca čerpať na financovanie opráv a údržby len po predchádzajúcom súhlase vlastníkov. Predchádzajúci súhlas sa považuje za daný, ak s ním súhlasila nadpolovičná väčšina vlastníkov. Bez súhlasu vlastníkov môže správca z fondu opráv čerpať finančné prostriedky na opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu v prípadoch:

a) úhrady paušálu za pohotovostnú havarijnú službu

b) odstránenia havárií

c) vykonanie revízie a opravy vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov

d) bežnej údržby a opravy nepresahujúcej v jednotlivom prípade čiastku 5 000,- Sk.. Financovanie bežnej údržby a opráv v rozsahu od 5 000,- do 20 000,- Sk podlieha schváleniu poverenému zvolenému zástupcovi vlastníkov. Nad rozsah 20 000,- Sk je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, pričom k vybranému dodávateľovi a cene sa vyjadrujú zvolení zástupcovia vlastníkov.

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

5. Vlastníci majú právo kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu. Toto právo budú realizovať prostredníctvom zvolených zástupcov alebo na spoločných stretnutiach so správcom, ktoré sa bude konať podľa vzájomnej dohody, najmenej raz ročne.

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

7. Po závierke kalendárneho roka, najneskôr do 31.mája roka nasledujúceho, je správca povinný oznámiť vlastníkom výšku zostatku finančných prostriedkov vo fonde opráv. Prostriedky nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.

Čl. VII.

Poplatok za správu

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom poplatku správcovi za výkon správy vo výške 150,-Sk bez DPH za byt, nebytový priestor a spoločný priestor, ak je spoločný priestor prenajatý.
2. Výška dohodnutého poplatku bude raz do roka prehodnocovaná, pričom jej zmena je podmienená súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov.

Čl. VIII.

Osobitné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
2. Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú.
3. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať. Výpovedná lehota je šesť mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Vlastníci môžu túto zmluvu vypovedať len ak s výpoveďou súhlasí nadpolovičná väčšina vlastníkov.
4. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, pričom splnomocnený zástupca obdrží jedno vyhotovenie a správca jedno vyhotovenie. Ostatní vlastníci obdržia fotokópiu zmluvy.
5. Zmluva je platná dňom podpísania a účinná dňom 1.07.1999.

**1) Vlastníci bytov a nebytových priestorov domu Šuňavcova 5,7,9,11:
vo vchode Šuňavcova č.5:**

P.č.	č.bytu	Meno a priezvisko	Podpis
1.1	1	Tomáš Kramár, Ing. ✓ Mária Kramárová ✓	... ...
1.2	2	Marek Tatarko ✓	.....
1.3	3	Anna Brucháčková ✓ Augustín Brucháček	..... .....
1.4	4	Juraj Diky ✓ Mária Dikyová ✓	..... .....

1.5	5	Dušan Bernát, Ing.	✓
		Terézia Bernátová	
1.6	6	Jozef Ťaptík	✓
		Marta Ťaptíková	
1.7	7	Richard Kollár, Ing.	✓
1.8	8	Štefan Rundes	✓
		Mária Rundesová	
1.9	9	Oldrich Šamal, MUDr.CSc. ^{MARIA}	
1.10	10	Simona Imrišková ^{ČIZŽAŘOVÁ}	✓
1.11	11	Vladimír Granec, Ing.	✓
		Blažena Grancová	
1.12	12	Zuzana Vychodilová, Mgr. ^{JUDr. JURAY}	
1.13	13	Štefan Kollár	
		Oľga Kollárová	✓
1.14	14	Juraj Ferianc, Ing.	MILAN BL
		Ingrid Feriancová.PaedDr.	
1.15	15	Karol Holásek ^{ZOHREL}	
		Margita Holásková	✓

vo vchode Šuňavcova č.7:

1.16	1	Oľga Vaculová	✓
1.17	2	Herbert Charvát, Ing.	✓
		Danica Charvátová	
1.18	3	Emília Ficeková	✓
1.19	4	Ján Michálek ^{VIERA}	
		MAG. VEROVA ^{BYTOFOND}	
1.20	5	MČ B-NM v zastúpení	832 03
		BYTOFOND NM	mgr. BRANIŠLOV
1.21	6	Emanuel Droppa, RSDr.CSc.	ZOHREL
		Irena Droppová	✓

1.22	7	Imrich Sondej <i>ZOHRE</i> Katarína Sondejová ✓
1.23	8	Oľga Áčová ✓
1.24	9	Daniel Abrahám <i>Mgr. Mária KOZELNICKÁ</i>
1.25	10	Igor Pavlovič ✓
1.26	11	Ivan Barot, Ing. <i>DARIU</i> Jana Barotová <i>SLÁDEKOVÁ</i>
1.27	12	Oľga Kucová ✓
1.28	13	Milan Hrdina ✓ Darina Hrdinová
1.29	14	Štefan Radulov, RNDr. <i>ZOHRE</i> Ernestína Radulová ✓

vo vchode Šuňavcova č.9:

1.30	1	Miloš Seemann, JUDr. ✓ Marta Seemannová, PhDr.
1.31	2	Artúr Okoši, Ing. ✓ Zója Okoši
1.32	3	Alexander Belan <i>ZOHRE</i> Eva Belanová ✓
1.33	4	Mária Harnúšková ✓ Peter Harnúšek
1.34	5	Mikuláš Tóth <i>ZOHRE</i> Margita Tóthová ✓
1.35	6	Peter Ivančík ✓ Anna Ivančíková ✓
1.36	7	Kamila Hollósyová ✓
1.37	8	Michal Gašpar, JUDr. ✓ Ľudmila Gašparová

1.38	9	Peter Juhász	✓	.....
		Beáta Juhászová		.....
1.39	10	Zdenek Pazdera	✓	.....
		Marta Pazderová		.....
1.40	11	Eva Kupcová		.....
1.41	12	Mária Zajková, Ing.	✓	.....
		Otakar Zajko, Prof.Ing.CSc.		.....
1.42	13	Helena Farkašová HARBEL NOVÁK		.....
1.43	14	Mária Bírová MILAN ČUPKA		.....
vo vchode Šuňavcova č.11:		Mgr. JANA ČUPKOVÁ	✓	.....
1.44	1	Juraj Procházka ZOHREĽ		.....
		Ľudmila Procházková		.....
1.45	2	Brigita Kozšíková	✓	.....
1.46	3	Jaroslav Olexík, Mgr.		.....
		Mária Olexíková	✓	.....
1.47	4	Mária Zajačiková		.....
		Jaroslav Zajačik		.....
1.48	5	Jozef Kuchár, PhDr.		.....
		Klaudia Kuchárová, Mgr.	✓	.....
1.49	6	František Mikuš		.....
		Mária Mikušová	✓	.....
1.50	7	Gabriel Prochotský	✓	.....
1.51	8	Karol Elbert EVA ROSENBAUMOVÁ		.....
1.52	9	Štefan Fajdala, Ing. ZOHREĽ		.....
		Emília Fajdalová	✓	.....
1.53	10	Rastislav Náhlík		.....
		Zuzana Náhlíková		.....
		ING. BARBARA DOBOSOVÁ	✓	.....

1.54 11 Darina Ivanická ✓
1.55 12 Michaela Nováčková, Ing.
Peter Nováček, Ing.
1.56 13 Oľga Vaculová
1.57 14 Ondrej Horváth, ing.

Eva Horváthová, Ing. BYTOFOND Nová.

1.58 NP-CO kryt MČ B-NM v zastúpení 832 89 BRATISLAVA.....
BYTOFOND NM 1

2) Správca: NOVBYT s.r.o.:

Emília Hrabinská, Ing.

Jozef Kysucký, Ing.

NOVBYT s.r.o.
HÁLKOVA 11
831 03 BRATISLAVA
2

V Bratislave dňa 24. 6. 1999

Originál smutky musieť byť dňa 24.6.1999