

NOVBYT
HÁLKOVA
831 03 BRATISLAVA
831 03
2

3316

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY č.05699

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 J.Cígera Hronského č.16,18,20, súpisné číslo 1636, Bratislava, PSČ 831 02, uvedení na poslednej strane tejto zmluvy (ďalej "vlastníci")
2. Správca: NOVBYT, s.r.o., Hálkova 11, 831 03 Bratislava
zastúpený: Ing.Emíliou Hrabinskou, konateľkou spoločnosti
Ing.Jozefom Kysuckým, konateľom spoločnosti
IČO: 31369332
Bankové spojenie: VÚB Bratislava
číslo účtu: 1460046012/0200

Článok 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 J.Cígera Hronského č.16,18,20, pozemku par. číslo 11924/1, 11924/2, 11924/3, 11924/3 a zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytov v rozsahu a za podmienok dojednaných touto zmluvou.

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 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 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 a chodníkov príľahlých k domovej nehnuteľnosti
 - prevádzku výtahu

3. Správca zabezpečí otvorenie bankového účtu 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 (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 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 spálenie tuhého domového odpadu
- upratovanie spoločných priestorov domu a chodníkov prilahlých k domovej nehnuteľnosti
- užívanie výťahu u bytov od 2. nadzemného podlažia (vrátane)
- 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
- 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 rokovaní s tretími osobami

Správca podáva informácie zvoleným zástupcom domu o uskutočnených konaniach, najmä o vykonaných opatreniach na likvidáciu pohľadávok vlastníkov.

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 do 15.dňa v mesiaci.

3. Stanovené mesačné platby je vlastník povinný poukázať na bankový účet založený správcou 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 a bytu za účelom zabezpečenia činnosti uvedených v čl. III, bodu 2 pís. a/b/.

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

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

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

9. Vlastníci zvolili nasledovných zástupcov:

Meno a priezvisko	RČ	vlastník bytu č.	vchod/č.
Ladislav Prieložný			
Jozef Benkovszký			
Jozef Lukáčka Ing.			
Pavel Kyjac			
Pavol Klbik Ph.Dd.			
Antonín Beran			
Viera Trangelová Ing.			

V prípade odstúpenia zástupcu, vlastníci volia nových a týchto sú povinní nahlásiť správcovi.

Článok 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, nebytového priestoru majú spolu jeden hlas pripadajúci na ich byt a nebytový

priestor. O priebehu schôdze spíše správca alebo iná osoba poverená vlastníkmí zápisnicu.

2. Prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu zabezpečuje správca v rozsahu disponibilných zdrojov 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 príslušenstva 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.

Článok 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) vykonania revízie a opravy vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov
 - d) bežnej údržby a opravy nepresahujúcej v jednotlivom prípade čiastku 5 000,- Sk, s tým, že o tom bude správca informovať zástupcu domuFinancovanie 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 i 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 bytov nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.

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, 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.

Článok 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 k 31.12. bežného roka. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať ak s výpoveďou prejaví súhlas nadpolovičná väčšina vlastníkov. Výpoveď je účinná, ak bola zmluvnej strane doručená najneskôr šesť mesiacov pred uvedeným termínom.

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.

V Bratislave, dňa 21.5. 1999

osobníci bytov domu J.Cígera Hronského č.16 :

chode J.Cígera Hronského č.16 :

č.	č.b.	Meno a priezvisko
1.	1	Mária Močilanová Ing.
2.	2	Milan Zeke
		Eva Zekeová
3.	3	Zdeněk Toman
		Jaromíra Tomanová Ing.
4.	4	Alexander Kropacsek
		Mária Kropacseková
5.	5	Ján Ješko
		Mária Ješková
6.	6	Alena Majdová
7.	7	NČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM
8.	8	Katarína Sláviková
9.	9	Gustáv Czech
10.	10	Oľga Križanová Ing.CSc.
11	11	Jozef Ťašký Ing.
		Mária Ťašká
12.	12	Františka Sobotovičová
13.	13	Ladislav Prieložný
		Eva Prieložná
14.	14	Judita Peschlová
15.	15	Júlia Džurná
16.	16	Margita Chudá
17.	17	Boris Šimanovský Mgr.

Podpis

18. 18 Jozef Benkovský
Mária Benkovská
19. 19 František Mózsí Dr.CSc.PhDr.
Klára Mózsiová
20. 20 MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM
21. 21 František Mathias
22. 22 MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM
23. 23 Jozef Lukáčka Ing.
Kvetoslava Lukačková
24. 24 Ján Bartošík
Emília Bartošíková
25. NP901 MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM
26. NP902 MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM
27. NP903 MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM

vo vchode J.Cígera Hronského č.18 :

28. 1 Ján Knietel
Gabriela Knietelová
29. 2 Peter Kovačka
Ľibica Kovačková
30. 3 Edita Ágostonová
31. 4. Miroslav Matula
Gabriela Matulová
32. 5 Janka Nováková
33. 6 Pavel Kyjac

- | | | |
|-----|----|---|
| 34. | 7 | Ján Plačko
Margita Plačková |
| 35. | 8 | Barbora Sasková |
| 36. | 9 | Eva Švecová |
| 37. | 10 | Ľudovít Kot'ka
Zlatica Kot'ková |
| 38. | 11 | Ján Baláž |
| 39. | 12 | Miroslav Seko
Jana Seková Ing. |
| 40. | 13 | Michal Skurák
Bernardína Skuráková |
| 41. | 14 | Anton Furda
Cecília Furdová |
| 42. | 15 | Vojtech Martišek
Aurélia Martišeková |
| 43. | 16 | Mária Kožuchová |
| 44. | 17 | Christiana Medzihradská
Metod Medzihradský |
| 45. | 18 | Henrich Hudec Ing.
Dorota Hudecová |
| 46. | 19 | Mária Jenčová |
| 47. | 20 | Dušan Harag Ing.
Darina Haragová |
| 48. | 21 | Jana Pikulíková Ing. |
| 49. | 22 | Zuzana Černáková |
| 50. | 23 | Pavol Klbík PhDr.
Magdaléna Klbíková |

51. 24 MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM

52. NP904 Roman Škerko

53. NP905 MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM

vo vchode J.Cígera Hronského č.20 :

54. 1 Štefánia Wachsmannová

55. 2 Žofia Kosorinová

Dušan Kosorin Ing.Doc.CSc.

56. 3 Anna Pivková

57. 4 Ján Štulrajter

Oľga Štulrajterová

58. 5 Pavla Kordošová

59. 6 Antonín Beran

60. 7 Juraj Ridzoň Ing.

Anna Ridzoňová

61. 8 Gizela Drobňáková

62. 9 Stanislav Synek

63. 10 Stanislav Novosad

64. 11 Michal Záhorský

Terezia Záhorská

65. 12 Oldrich Ďurove

Vilma Ďuroveová

66. 13 Jana Bogušovská

67. 14 Eva Krajčiová

68. 15 Františka Pluhárová

69. 16 Július Fitz

Eva Fitzová

70.	17	Zdeněk Štěpánek Dagmar Štěpánková
71.	18	Emília Hainová
72.	19	Karol Jurčovič Alžbeta Jurčovičová
73.	20	Vlasta Rybárová
74.	21	Vojtech Fabry Klára Fabryová
75.	22	Richard Novák Ing. Eva Nováková
76.	23	Viera Trangelová Ing. Ján Trangel JUDr.
77.	24	Ľudovít Knap Darina Knapová
78.	NP906	MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM

2. Správca: NOVBYT s.r.o.

Ing. Emília Hrabinská

Ing. Jozef Kysucký

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

Original puoval 26.5.1989

19

11
BRATISLAVA

DODATOK č.1
K ZMLUVE O VÝKONE SPRÁVY
č. 05699

uzatvorenej 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 J.C.Hronského 16-18-20,**
súpisné číslo 1636, Bratislava, PSČ 831 02 , uvedení na poslednej strane tejto
zmluvy (ďalej "vlastníci"), číslo bankového účtu domu: 1332706151/0200
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
6727/B

Predmet dodatku č. 1

Predmetom dodatku č.1 sú:

- 1) Zmeny a doplnky Zmluvy o výkone správy č. 05699 podľa zákona
č.367/2004 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.182/1993 Z.z. o vlastníctve
bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien.
- 2) Doplnky Zmluvy o výkone správy č.05699, ktorými sa upravujú práva
a povinnosti zmluvných strán v súvislosti s poskytnutou dotáciou z MV RR SR
a priamym úverom od SRZB a s. na odstránenie systémových porúch panelového
domu zateplením.

A. K bodu 1) predmetu dodatku č.1

Článok III – Práva a povinnosti správcu

1. **Dopĺňa sa o nasledovné ustanovenia v tomto znení:**
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 alebo zo zmluvy o výkone správy.

15. Pri správe majetku vlastníkov je správca povinný:

- a) sledovať úhrady za služby spojené s užívaním bytov/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.
- b) umožniť vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- c) zvolať domovú schôdzu v dome podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to písomne požiada najmenej $\frac{1}{4}$ 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 a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov v dome.

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/nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.

18. Správca je povinný vykonávať správu majetku vlastníkov vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

19. V prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na iného nadobúdateľa správca vystaví vyhlásenie o tom, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemá nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu/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.

20. Vlastník/spoluvlastník bytu/nebytového priestoru splnomocňuje správcu na vykonanie všetkých úkonov spojených s realizáciou záložného práva, zriadeného podľa ustan. § 15 odst.1 zákona č.182/1999 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien, v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a to predajom bytu/nebytového priestoru na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č.527/2002 Z.z. a na všetky úkony s tým spojené.

Správca je splnomocnený na zabezpečenie výkonu záložného práva v prípade splatnej pohľadávky vedenej správcom vo výške presahujúcej 10-násobok minimálnej mzdy vzniknutej neplnením povinnosti ktoréhokoľvek vlastníka/spoluvlastníka bytu alebo nebytového priestoru za plnenia spojené s užívaním bytu a príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

Článok IV - Práva a povinnosti vlastníkov

Dopĺňa sa o nasledovné ustanovenia v tomto znení:

10. Vlastníci platia mesačné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv domu v bežnom mesiaci za bežný mesiac.
11. Vlastníkovi, ktorý je v omeškaní s úhradou za plnenia spojené s užívaním bytu/nebytového priestoru zašle správca predžalobnú upomienku, za vystavenie ktorej je vlastník povinný zaplatiť náklady za poštovné.
12. Každý nový vlastník je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu/nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu/nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy, záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.
13. Vlastník v dome je povinný na požiadanie umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu/nebytového priestoru zamestnancovi správcu a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania 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/nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.
14. Vlastníci súhlasia s tým, aby správca informoval vlastníkov na domových schôdzach menovite o dlžníkoch z úhrad za užívanie bytov/nebytových priestorov v dome, výške ich pohľadávky a v priebehu roka podával tieto informácie zvoleným zástupcom vlastníkov.

Čl. V

Spôsob správy spoločných častí, spoločných zariadení domu

Ruší sa článok V a nahradzuje sa týmto znením:

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/nebytových priestorov v dome, o zmene spôsobu výkonu správy,
 - b) nadpolovičnou väčšinou v ostatných prípadochSprávca 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 a v bode 2a) tohoto článku zmluvy o výkone správy.

4. Správca môže z vlastnej vôle alebo na žiadosť podávateľa návrhu, o ktorom sa má rozhodnúť, dať vykonať písomné hlasovanie na "Hlasovacím lístku", ak to nevylučuje § 14, odst.3) zákona alebo bod 2a) tohoto článku. Správca uverejní informáciu o predmete a termíne hlasovania na vývesnej tabuli vo vchode domu najneskôr 10 dní pred vykonaním písomného hlasovania. Je povinný doručiť do poštovej schránky hlasovací lístok všetkým vlastníkovi bez výnimky. Výsledok písomného hlasovania zistí správca za účasti dvoch vlastníkov (zvolených zástupcov vlastníkov) a oznámi na vývesnej tabuli v každom vchode domu. Ak je písomné hlasovanie z akejkoľvek príčiny neúspešné, jeho opakovanie vylučuje § 14 zákona.

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

6. Priebeh schôdze vlastníkov zaznamenaná v zápisnici na schôdzi poverený vlastník, prípadne správca, ktorej obsah a prijaté uznesenia overí ďalší poverený vlastník.

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

8. 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/nebytových priestorov písomne oznámiť každému vlastníkovi zostatok finančných prostriedkov vo fonde opráv. Prostriedky, nepoužité v príslušnom roku, sa prevedú do nasledujúceho roka.

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

B. K bodu 2) predmetu dodatku č.1

Zmluva o výkone správy č.05699 sa dopĺňa o nasledovné ustanovenia

Čl. IX

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov súhlasia s tým, aby splátky úrokov a úveru poskytnutého Slovenskou záručnou a rozvojovou bankou a.s.(ďalej SZRB a.s.) č.50571-2005 vo výške 1 200 tis.Sk pri úrokovej sadzbe 4,8 % p.a. na odstránenie systémových porúch domu zateplením bol splácaný podľa splátkového kalendára SZRB a.s. z bankového účtu domu č.ú.:1332706151/0200 z fondu prevádzky, údržby a opráv domu formou zriadenia inkasa v prospech účtu SZRB a.s.
2. Vlastníci bytov berú na vedomie uzatvorenie nasledovných dokladov súvisiacich s podmienkami čerpania úveru od SZRB a.s.:
 - a) záložná zmluva na budúce pohľadávky č.UM 50571-2005 so SZRB a.s., registrovaná v Notárskom centrálnom registri záložných práv
 - b) zriadenie inkasa k bankovému účtu domu v prospech účtu SZRB a.s. č.1132706151/0200 na splátky istiny, úrokov, úrokov z omeškania vyplývajúcich z úverovej zmluvy
 - c) vinkulácia bežného účtu domu č.1332706151/0200 vo výške 60 tis.Sk v prospech SZRB a.s.
 - d) vinkulácia poisťnej zmluvy na dom v prospech SZRB a.s.
 - e) uhradenie poplatku 12 tis.Sk SZRB a.s. za spracovanie úverového obchodu
3. Vlastníci súhlasia s tým, aby v rámci odstraňovania systémových porúch panelového domu boli vykonané práce, ktoré neboli predmetom rozpočtu a ani Zmluvy o diele, a to: nátery lógií a balkónov a zateplenie stropu podchodu medzi vchodmi č.16 a 18. Náklady týchto prác sú dodatočne rozpočtované vo výške 223 tis.Sk (slovom dvestodvadsaťtri slovenských korún).
4. Vlastníci súhlasia s prevzatím bezúročnej pôžičky na 223 tis.Sk na dobu 12 mesiacov od správcu NOVBYT s.r.o. s tým, že vydávajú súčasne súhlas k zvýšeniu príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu o 6,- Sk/m² na 18,- Sk/m² od 01.10.2006. Správca je oprávnený v mesačných intervaloch k prevodu splátok tejto pôžičky z bankového účtu domu č.1332706151/0200 na svoj účet č.1460046012/0200 až do vyrovnania dlžnej sumy.
5. Vlastníci majú právo kontroly všetkých dokladov súvisiacich s realizáciou zateplenia domu, čerpaním dotácie, úveru a z toho vyplývajúcich záväzkov. Toto právo realizujú najmä prostredníctvom svojich zvolených zástupcov.

X.

Zabezpečenie záväzkov zmluvných strán

1. Vlastníci prehlasujú, že preberajú ručiteľský záväzok za priamy úver od SZRB a.s. poskytnutý správcovi na účel zateplenia bytového domu vlastníkov. Prevzatie ručiteľského záväzku znamená, že v prípade, ak poskytnutý úver alebo úrok nebude správca riadne a včas splácať pre nedostatok finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv domu J.C.Hronského 16-18-20, môže sa veriteľ domáhať úhrady od vlastníkov.
2. Vlastníci prehlasujú, že v prípade ak vo fonde prevádzky, údržby a opráv domu J.C.Hronského 16-18-20 nebude dostatok prostriedkov na úhradu priameho úveru, úrokov, úrokov z omeškania a poplatkov SZRB a.s. čerpaného na zateplenie domu, tak prevezmú záväzok správcu na úhradu poskytnutého úveru podľa stavu splátkového kalendára banky.
3. V čl.VIII Zmluvy o výkone správy č.05699 z 20.05.1999 sa ruší bod 2 a bod 3) a nahrádza sa nasledovným znením:
Zmluva o výkone správy č.05699 a jej Dodatok č.1 sa uzatvára na dobu určitú, a to do času splatenia priameho úveru od SZRB a.s., ktorý bude čerpaný v súvislosti so zateplením bytového domu vlastníkov. Po uplynutí tejto lehoty je Zmluva o výkone správy uzatvorená na dobu neurčitú.

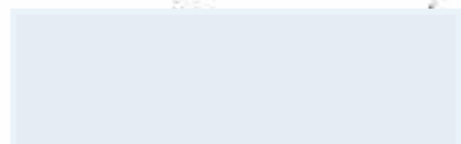
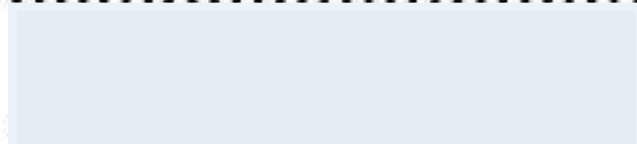
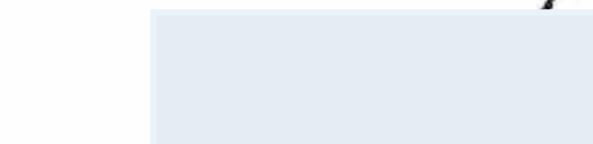
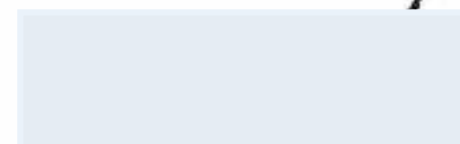
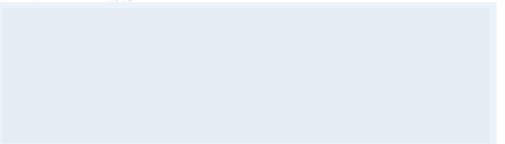
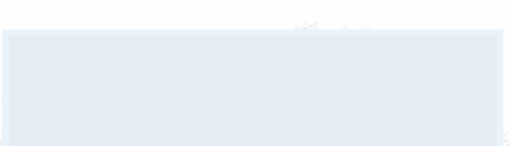
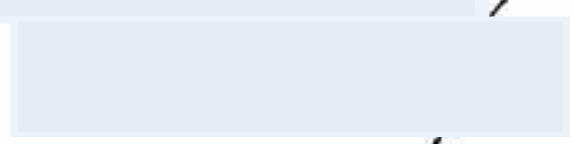
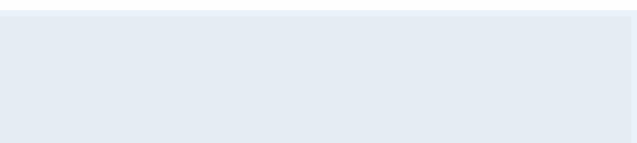
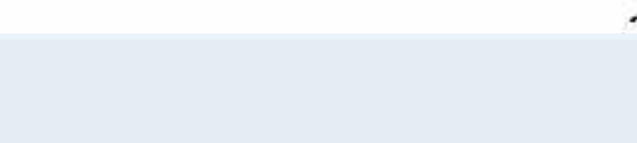
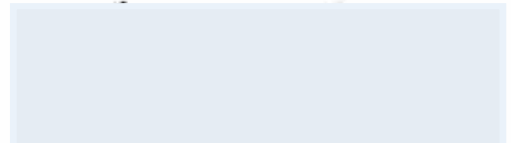
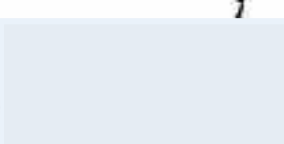
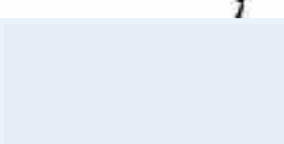
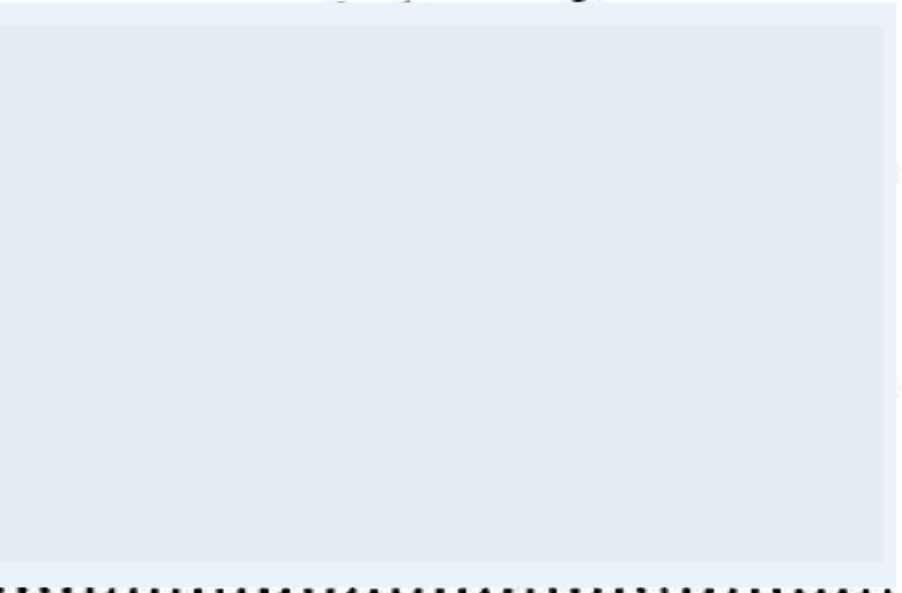
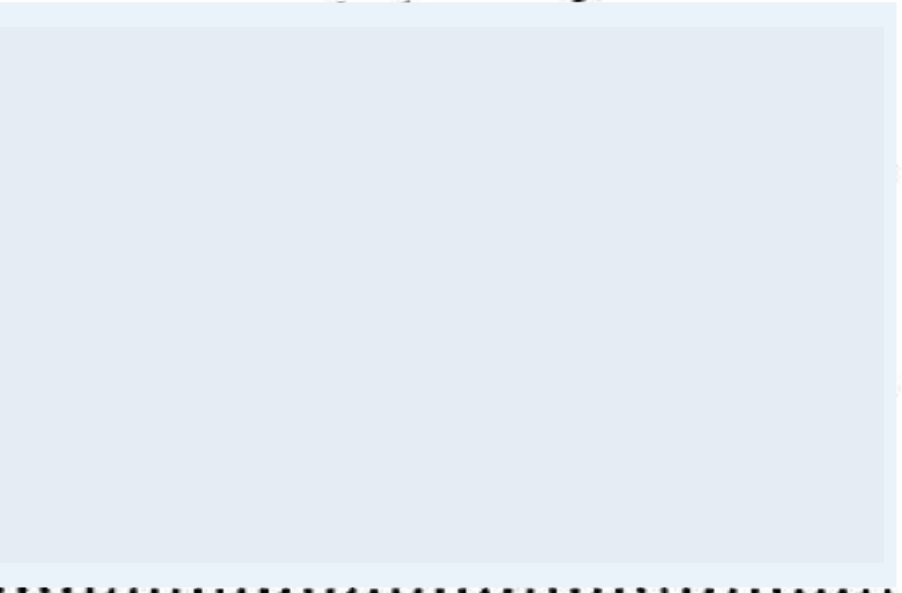
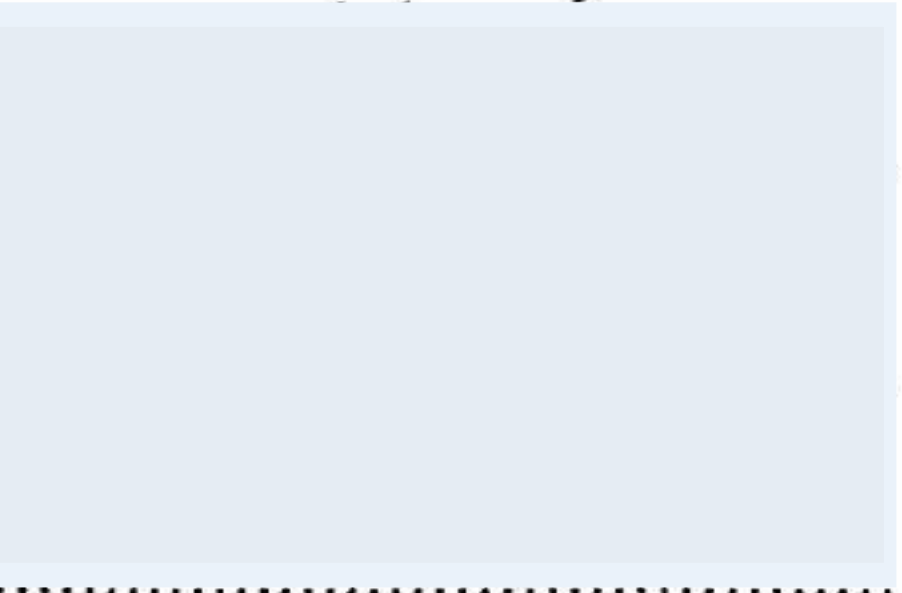
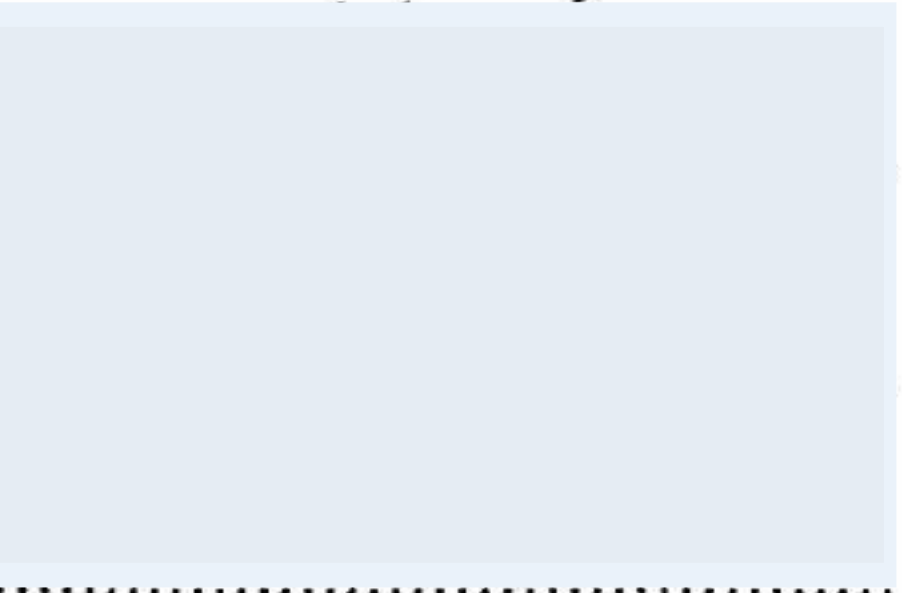
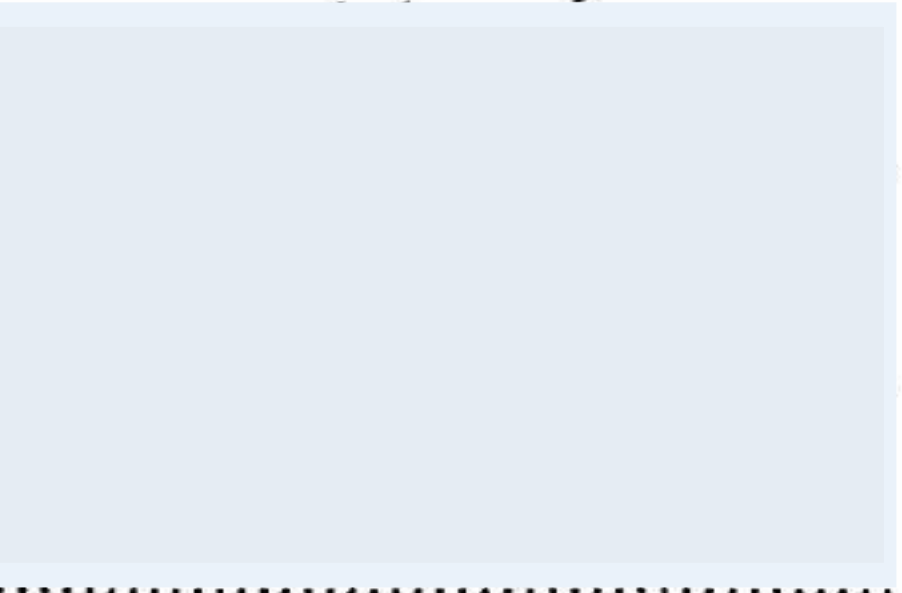
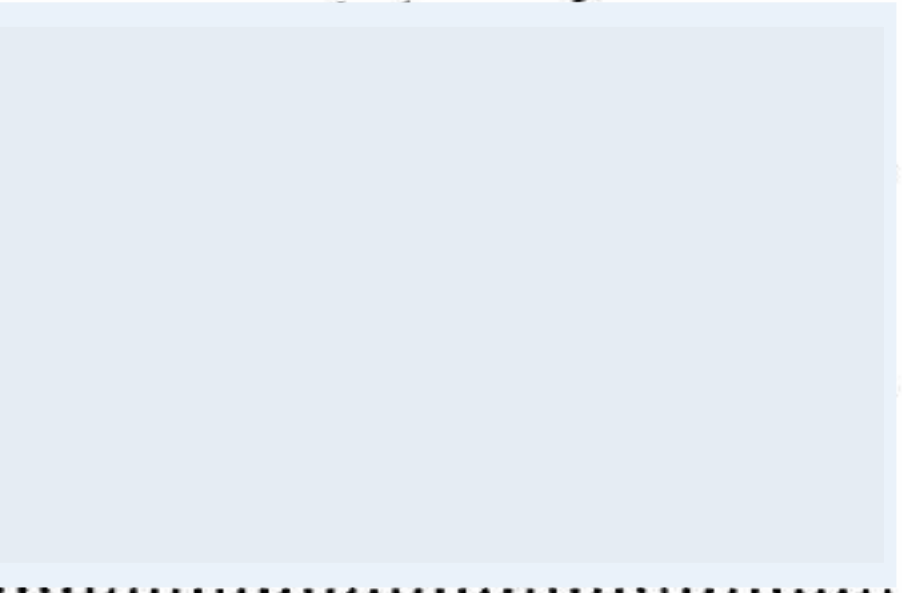
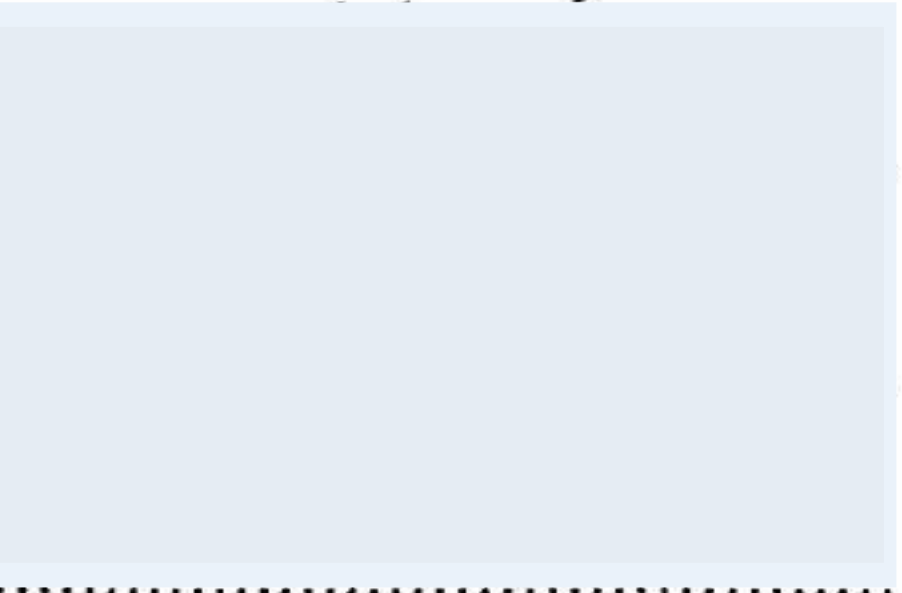
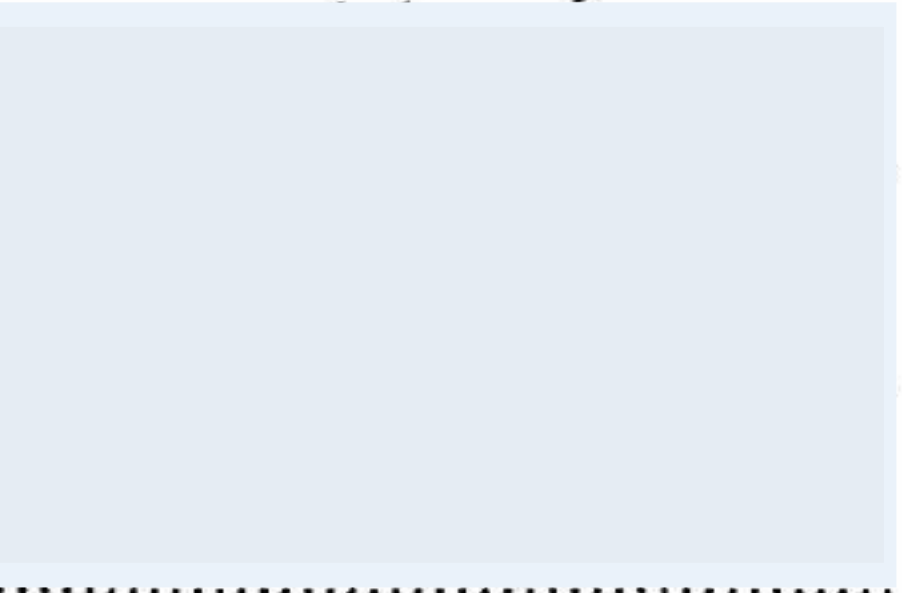
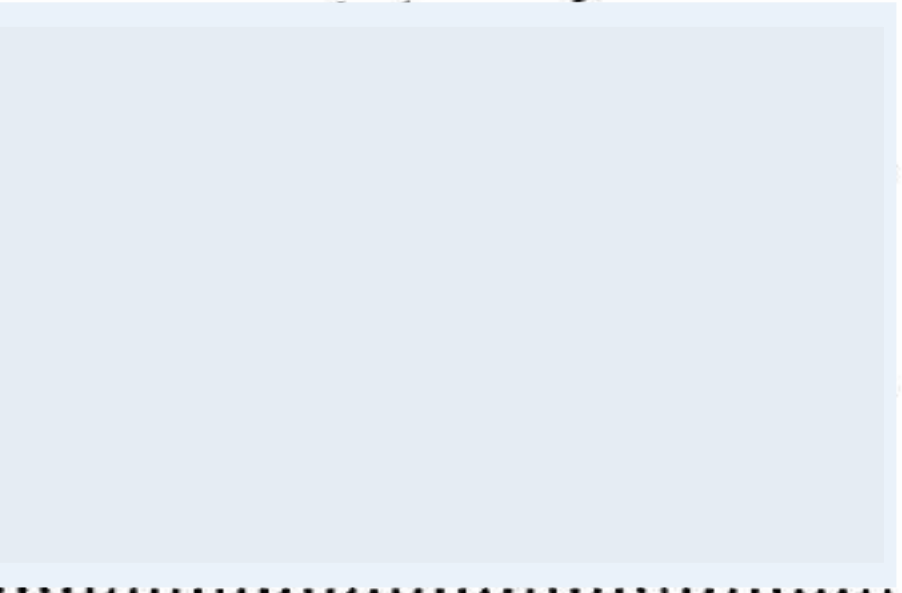
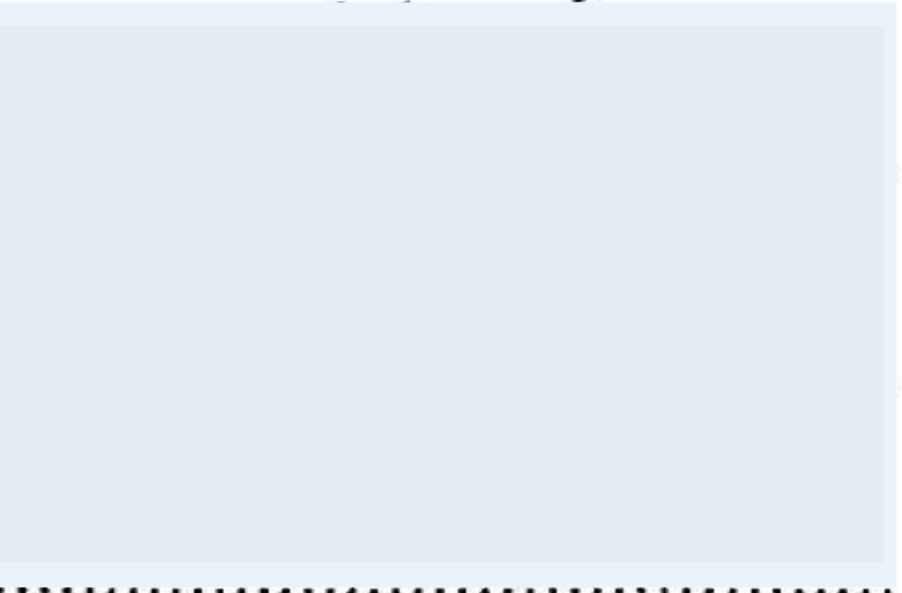
Dodatok č.1 k Zmluve o výkone správy č.05699 nadobúda účinnosť dňom :

18.09.
.....2006.

1. Vlastníci bytov domu J.Cígera Hronského č.16 :

vo vchode J. Cígera Hronského č.16 :

P.č.	č.b.	Meno a priezvisko	Podpis
1.	1	Mária Močilanová Ing.	.....
2.	2	Milan Zeke	.....
		Eva Zekeová	.....
3.	3	Zdeněk Toman	.....
		Jaromíra Tomanová, Ing.	.....
4.	4	Roman Škerko	.....
		Ingrid Škerková	.....

5.	5	Mária Ješková	
6.	6	Alena Majdová	
7.	7	Rastislav Naňo, Mgr.	
		Gabriela Naňová, Mgr.	
8.	8	Tibor Slávik	
9.	9	Gustáv Czech	
10.	10	Oľga Križanová, Ing. CSc.	
11.	11	Jozef Ťašký Ing.	
		Mária Ťašká	
12.	12	Andrej Sobotovič	
13.	13	Ladislav Prieložný	
		Eva Prieložná	
14.	14	Michal Král, Ing.	
		Daniela Michňová, Ing.	
15.	15	Júlia Džurná	
16.	16	Margita Chudá	
17.	17	Roman Škerko	
		Ingrid Škerková	
18.	18	Aurélia Benkovská	
19.	19	František Mózsí Dr. CSc. PhDr.	
		Klára Mózsiová	
20.	20	Soňa Juríková, Ing.	
21.	21	Věra Škerková	
22.	22	Zuzana Gendiarová	

23. 23 Jozef Lukačka, Ing.
Kvetoslava Lukačková
24. 24 Ján Bartošík
Emília Bartošíková
25. NP901 MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM
26. NP902 Emília Gávorová
27. NP903 Mária Hanzlíková

vo vchode J. Cígera Hronského č.18 :

- | | | |
|-----|----|----------------------|
| 28. | 1 | Ján Knietel |
| | | Gabriela Knietelová |
| 29. | 2 | Peter Kovačka |
| | | Ľubica Kovačková |
| 30. | 3 | Edita Ágostonová |
| 31. | 4. | Emília Čaprná |
| 32. | 5 | Ľudovít Novák |
| | | Gabriela Nováková |
| 33. | 6 | Pavel Kyjac |
| 34. | 7 | Ján Plačko |
| | | Margita Plačková |
| 35. | 8 | Barbora Sasková |
| 36. | 9 | Eva Švecová |
| 37. | 10 | Zlatica Kot'ková |
| 38. | 11 | Ján Baláž |
| 39. | 12 | Miroslav Seko |
| | | Jana Seková Ing. |
| 40. | 13 | Bernardína Skuráková |
| 41. | 14 | Anton Furda |
| | | Cecília Furdová |
| 42. | 15 | Vojtech Martišek |
| | | Aurélia Martišeková |
| 43. | 16 | Mária Kožuchová |

44.	17	Róbert Baldovič, MVDr.	.....
45.	18	Henrich Hudec Ing.	.....
		Dorota Hudecová	.....
46.	19	Eva Györgyová	.....
47.	20	Dušan Harag Ing.	.....
		Darina Haragová	.....
48.	21	Jana Pikulíková Ing.	.....
49.	22	Alžbeta Roščáková	.....
50.	23	Pavol Kľbik, PhDr.	.....
		Magdaléna Kľbiková	.....
51.	24	Rudolf Osuský	.....
		Lívia Osuská	.....
52.	NP904	Roman Škerko	.....
53.	NP905	Goldschmietová Zuzana	.....

vo vchode J. Cígera Hronského č.20 :

54. 1 Štefánia Wachsmannová
55. 2 Žofia Kosorinová
56. 3 Pavel Achberger, Ing.
57. 4 Ján Štulrajter
Ol'ga Štulrajterová
58. 5 Carmen Studeničová, MUDr.
Martin Studenič
59. 6 Antonín Beran
60. 7 Juraj Ridzoň Ing.
Anna Ridzoňová
61. 8 Gizela Drobňáková
62. 9 Stanislav Synek
63. 10 Stanislav Novosad
64. 11 Michal Záhorský, Ing.
Terézia Záhorská
65. 12 Vilma Ďuroveová
66. 13 Jana Strecková
67. 14 Eva Krajčiová
68. 15 Františka Pluhárová
69. 16 Július Fitz
Eva Fitzová
70. 17 Ingrid Sojková, Ing.
71. 18 Slavomír Sadloň
Monika Sadloňová

72. 19 Karol Jurčovič
Alžbeta Jurčovičová
73. 20 Vlasta Rybárová
74. 21 Vojtech Fabry
Klára Fabryová
75. 22 Richard Novák, Ing.
Eva Nováková
76. 23 Viera Trangelová, Ing.
Ján Trangel, JUDr.
77. 24 Ľudovít Knap
Darina Knapová
78. NP906 Ing.Ivak - Elektronik

2. Správca: NOVBYT s.r.o.

Ing. Emília Hrabinská

Ing. Jozef Kysucký

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

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

č. 05699/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 **J.C.Hronského 16,18,20**, Bratislava, súpisné číslo 1636, PSČ: 831 02, LV č.3059, číslo bankového účtu domu: 1332706151/0200
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 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 **J.C.Hronského 16,18,20**, Bratislava, pozemku par. číslo 11924/1,11924/2,11924/3,11924/4 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: 1332706151/0200:

- 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 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.

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 vlastníkami 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

- Odpočty pomerových rozdeľovačov tepla na radiátoroch a rozpočítanie celkových nákladov na dodávku tepla na vykurovanie uskutoční vlastními vybraným externým 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 fakturačným vodomero

podľa priemerného počtu bývajúcich osôb (osobomesiacov) sa rozpočítajú náklady za:

- užívanie výtahu od 2.nadzemného podlažia (vrátane)
- osvetlenie spoločných priestorov domu

- odvoz komunálneho odpadu
- upratovanie spoločných priestorov domu a chodníkov prilehlých k domovej nehnuteľnosti

podľa m² celkovej podlahovej plochy bytov sa rozpočítajú náklady za:

- 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. poist. a.s., poistné 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 rokovaníach 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:

- a) 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.

Zmluva o výkone správy domu J.C.Hronského 16,18,20, č.05699/A, str.1-13

- b) umožniť vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- c) zvolať domovú schôdzu v dome podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to písomne 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 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:

Ing. Král Michal, byt č.14, vchod č.16

Ing. Hudec Henrich, byt č.18, vchod č.18

Studeníč Martin, byt č.5, vchod č.20

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.

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 zabezpečením prevádzky, údržby, opráv, prípadne vylepšením spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a pozemku. Tvorbu a použitie fondu opráv účtuje správca na samostatnom analytickom účte domu. Výpis z účtu štvrťročne predkladá poverenému zástupcovi domu ku kontrole.
2. Vlastníci v dome sú povinní vykonávať úhrady do fondu 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 zarátava 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.05699/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.05699 zo dňa 20.05.1999.

Zmluvné strany

1. **Vlastníci bytov domu J.C.Hronského 16,18,20, Bratislava:
vo vchode Hronského 16:**

č. b. Priezvisko a meno

Podpis

2. **Správca: NOVBYT s.r.o.**

Ing. Emília Hrabinská

Ing. Jozef Kysucký

V Bratislave dňa:

Originál zmluvy o výkone správy prevzal: _____

