

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

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

čl. I ZMLUVNÉ STRANY

1.1. SPRÁVCA : BYTOKOMPLET s.r.o.

Kamenárska 18

821 04 Bratislava

zastúpený : Ing. Dušanom Hankom, konateľom spoločnosti
r.č. 63-02-03/6840

IČO : 35 698 845

DIČ : 35 698 845

Bankové spojenie : Tatra Banka a.s.

č. účtu : 2622340009/1100 (účet nie je určený pre platby vlastníkov)

1.2. VLASTNÍCI BYTU : Mestská časť Bratislava Nové Mesto v správe BYTOFOND-u Nové Mesto, Háľkova 11, 832 89 Bratislava

v zastúpení : Ing. Máriou Tvrdou, riaditeľkou

Neodpredané byty : Kukučínova 16, Bratislava, nebytový priestor OST

Plzenská 9, Bratislava, byt č. 18.,22.

Robotnícka 12, Bratislava

Robotnícka 14, Bratislava, byt č. 3.,4.,6.

Robotnícka 16, Bratislava, byt č. 7.

Robotnícka 18, Bratislava, byt č. 12.,16.

čl. II PREDMET ZMLUVY

2.1. Správca sa zaväzuje, že v rozsahu dojednanom v tejto zmluve a za podmienok v nej uvedených pre vlastníkov bytov v obytnom dome **Kukučínova 16, Plzenská 9 , Robotnícka 12-18, v Bratislave, súp. č. 3103 - postavenom na parcelách 11314/7,8,9,10,11,12, KÚ Bratislava – Nové Mesto**, zabezpečí plnenia spojené s užívaním bytov , správou nebytových priestorov (ďalej len NP) a správou predmetného domu.

2.2. Vlastníci bytov sa zaväzujú, že za zabezpečenie dojednanej správy zaplatia správcovi odplatu vo výške dojednanej v tejto zmluve.

čl. III ROZSAH A OBSAH PREDMETU PLNENIA

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

3.2. Správca zabezpečí uzatvorenie zmlúv a ich plnenie pri nasledovných médiách a poskytnutých službách:

- a) dodávka tepla na ústredné kúrenie (ÚK) a teplú úžitkovú vodu (TÚV),
- b) dodávka studenej vody (SV), jej odkanalizovanie,
- c) dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu vrátane NP,
- d) čistenie prístupových chodníkov v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti
- e) odvoz a likvidácia domového odpadu,
- f) servisné služby výťahov, vrátane pravidelných prehliadok a revízií,
- g) upratovanie spoločných častí domu,
- h) deratizáciu v dome,
- i) havarijnú službu v dome,
- j) poistenie domu

3.3. Správca zabezpečí čerpanie štátnej dotácie k cene tepelnej energie dodávanej domácnostiam v rozsahu :

- a) doklady k uplatneniu dotácie na príslušnom daňovom úrade,
- b) atest Slovenskej energetickej inšpekcie (ŠEI) o energetickej hospodárnosti prevádzky objektu,
- c) mesačnú žiadosť o poskytnutie dotácií k cenám tepelnej energie,
- d) finančné zúčtovanie dotácie za príslušné obdobie.

3.4. Správca zabezpečí vedenie economickej agendy:

- a) fondu opráv a údržby domu, resp. vchodu ,
- b) zálohových platieb za poskytované služby,
- c) čerpania dotácie na teplo,
- d) ročného zúčtovania zálohových platieb za poskytnuté služby,
- e) platby za poskytnuté energie a služby.

3.5. Správca zabezpečí vykonanie prehliadok a skúšok zdvíhacích, elektrických a plynových zariadení v zmysle vyhlášky Úradu bezpečnosti práce SR č. 74/1996 Z.z. Správca zabezpečí vedenie revízných kníh k jednotlivým zariadeniam v dome.

3.6. Správca zabezpečí (podľa možnosti finančného krytia) odstránenie závad zistených z prehliadok a skúšok podľa bodu 3.5.

3.7. Správca zabezpečí (podľa možnosti finančného krytia) požiaru výzbroj v dome a pravidelné kontroly požiarnych hydrantov v súlade s platnými právnymi predpismi.

3.8. Správca zabezpečí podanie dane z predmetnej nehnuteľnosti.

3.9. Správca zabezpečí opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu v rozsahu a za podmienok upravených touto zmluvou.

3.10. Správca zabezpečí aj iné činnosti spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti, ktoré objednávajú vlastníci bytov.

3.11. Správca zabezpečí vymáhanie pohľadávok a právne postihy dlžníkov.

čl. IV

PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

4.1. Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné predpisy, technické normy, vyhlášky a ustanovenia tejto zmluvy.

4.2. Správca je povinný dbať o maximálnu hospodárnosť pri hospodárení s finančnými prostriedkami vlastníkov bytov a NP.

4.3. Na zabezpečenie plnení zmluvných dojednaní určí správca mesačné preddavky na zálohové platby služieb uvedených v bode 3.2. s prihliadnutím na predpokladané náklady a skutočné náklady v predchádzajúcom období. Správca je oprávnený meniť jednotlivé zálohové platby na základe ohláseného zvýšenia cien poskytovaných služieb, resp. pri zmene podmienok rozhodujúcich pre výpočet zálohovej platby zo strany vlastníka bytu.

4.4. Ekonomické vedenie agendy uvedenej v bode 3.4. bude formou podvojného účtovníctva . **Správca zabezpečí otvorenie účtu č. 20162293/6500 v POŠTOVEJ BANKE a.s. na platby vlastníkov bytov a nebytových priestorov :**

- a) do fondu opráv a údržby domu, spoločných častí a zariadení domu a vchodu (ďalej len fond opráv),
- b) na zálohové platby za služby uvedené v bode 3.2.,
- c) na poplatok za výkon správcovskej činnosti.

Z tohto účtu budú hradené všetky plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy.

4.5. Správca má otvorený samostatný účet na čerpanie štátnej dotácie k cenám tep. energie. Čerpanie štátnej dotácie na teplo bude výhradne použité na platby za dodávku tepla a TÚV.

4.6. Raz štvrtročne predloží správca Výboru vlastníkov k nahliadnutiu výpisy z účtov zriadených podľa bodu 4.4. a 4.5 došlé faktúry a vedené kontá služieb.

4.7 Po skončení kalendárneho roku vykoná správca vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytov a to nasledovne :

a) podľa celkovej plochy bytu :

dodávka tepla

b) podľa nameraných hodnôt v byte :

- dodávku TÚV
- dodávka SV a jej odkanalizovanie

c) podľa počtu bývajúcich osôb :

- odvoz domového odpadu
- upratovanie spoločných častí domu a čistenie prístupových chodníkov k domu
- dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu.
- servisné služby výtahov .

d) podľa spoluvlastníckeho podielu uvedeného v kúpnej zmluve :

- deratizáciu v dome,
- poistenie domu.

d) rovným dielom na byt :

- havarijnú službu

4.8. Celkové vyúčtovanie nákladov za služby za uplynulý rok je povinný správca vykonať do 31.5. nasledujúceho roka a doručiť vlastníkom bytov do 15.6.

4.9 Správca je povinný do 31.5. nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti a finančnom hospodárení za predchádzajúci rok.

4.10. Správca je povinný vrátiť vypočítaný preplatok z vyúčtovania späť vlastníkom bytov do 15 dní od doručenia vyúčtovania.

4.11. Správca je oprávnený účtovať poplatok z omeškania mesačnej platby vlastníka bytu do fondu opráv, zálohových platieb za služby a platbu za výkon správcovskej činnosti vo výške 5,- Sk za každý deň omeškania platby. Omeškanie sa počíta ako rozdiel medzi termínom pripísania platby na účet a termínom určeným v tejto zmluve. Poplatok z omeškania je príjmom do fondu opráv.

4.12. V prípade, že správca z vlastnej viny nevyúčtuje zálohové platby do 31.5. nasl. roku, resp. nevráti preplatok vlastníkom bytov do 15 dní od doručenia vyúčtovania je povinný zaplatiť za každý deň omeškania poplatok z omeškania vo výške 5,- Sk/ byt. Poplatok z omeškania je príjmom fondu opráv.

4.13 Správca je povinný jedenkrát ročne predložiť výboru vlastníkov bytov ročný plán väčších opráv a údržby s približným finančným rozpočtom týchto prác a zorganizovať stretnutie vlastníkov bytov.

4.14. Správca je povinný poskytnúť v priebehu roka individuálne na základe vyžiadania vlastníkov bytov výšku zostatku fondu opráv za ich byty.

čl. V PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV BYTOV

- 5.1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov sú určené zákonom NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení zmien a doplnkov a touto zmluvou.
- 5.2. Vlastníci bytov sú povinní :
- pravidelne platiť vypočítaný príspevok do fondu opráv a údržby domu, resp. vchodu,
 - pravidelne platiť určené zálohové platby za služby spojené s užívaním bytov,
 - pravidelne platiť poplatok za správcovskú činnosť.
- 5.3. Platby podľa bodu 5.2. sú vlastníci bytov povinní poukázať na účet založený správcom mesačne do 15. dňa v mesiaci.
- 5.4. V prípade omeškania platby sú vlastníci povinní zaplatiť poplatok z omeškania uvedený v bode 4.11.
- 5.5. Vlastníci bytov sú povinní do 5 dní písomne alebo osobne oznámiť správcovi skutočnosti rozhodujúce pre výpočet zálohových platieb, resp. vyúčtovanie zálohových platieb. Jedná sa hlavne o zmenu počtu bývajúcich, prenájom bytu, predaj bytu,...atď. V prípade, že vlastníci bytov túto povinnosť nesplnia budú im za celé zúčtovacie obdobie zúčtované náklady podľa počtu osôb, ktoré skutočne byt obývajú.
- 5.6. Vlastníci bytov si zvolia zástupcov ktorí budú tvoriť Výbor vlastníkov bytov a budú zastupovať ostatných vlastníkov pri jednaní so správcom v rozsahu určenom touto zmluvou.
- 5.7. Vlastníci bytov sú povinní na svoje náklady byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 5.8. Vlastníci bytov, sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, na spoločných častiach, alebo zariadeniach domu spôsobili sami, prípadne osoby ktoré ich byt užívajú.
- 5.9. Vlastníci bytov sú povinní umožniť na požiadanie a na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu správcovi, alebo osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečujú sami, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu prístupných z ich bytu.
- 5.10. Vlastníci bytov sú oprávnení individuálne v priebehu roku vyžiadať od správcu výšku zostatku do fondu opráv za ich byty.
- 5.11. Vlastníci bytov sú povinní na požiadanie správcu pravdivo vyplniť čestné prehlásenie o počte bývajúcich osôb v byte počas roka.
- 5.12. Vlastníci bytov v jednom vchode sú oprávnení rozhodnúť o využití spoločných priestorov domu, do ktorých je prístup z ich vchodu. Jedná sa hlavne o využitie priestoru pre podnikateľské účely. Príjmy z prenájmu tohto priestoru sú príjmom fondu opráv príslušného vchodu.

čl. VI SPÔSOB SPRÁVY DOMU

- 6.1. Vlastníci bytov v dome majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, resp. vchodu, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv a to na schôdzach vlastníkov.
- 6.2. Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov.
- 6.3. Vlastníci bytov môžu hlasovať aj za neprítomných vlastníkov bytov na základe ich písomného poverenia. Vlastník bytu, ktorý poveril iného vlastníka bytu na hlasovanie nemôže namietat rozhodnutie povereného vlastníka pri hlasovaní.
- 6.4. Za každý byt má jeho vlastník jeden hlas.

čl. VII POPLATOK ZA VÝKON SPRÁVCOVSKEJ ČINNOSTI

7.1. Cena za výkon správy a činnosti dojednané v predmete tejto zmluvy sú dojednané dohodou zmluvných strán podľa zák. č. 18/1996 Z.z. o cenách.

7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že odplata za práce a správčovskú činnosť uvedenú v bode 3.2 až 3.9. predstavuje **110,- Sk/mesiac/byt**.

(slovom Jednostodesať slovenských korún). Správca nie je platcom DPH.

7.3. Vlastníci bytov sú povinní platiť poplatok za výkon správčovskej činnosti na účet zriadený v zmysle bodu 4.4.

7.4. Správca je oprávnený mesačne predisponovať z účtu otvoreného v banke v zmysle bodu 4.4. svoj nárok na odplatu činnosti účtovanú v zmysle bodu 7.2. v čiastke zodpovedajúcej úhradám vlastníkov bytov za práce a správčovskú činnosť.

čl. VIII SPÔSOB A OPRÁVNENIE HOSPODÁRENIA S FONDOM PREVÁDZKY OPRÁV A ÚDRŽBY

8.1. Fond prevádzky opráv a údržby slúži na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu a na zabezpečenie údržby, opráv, modernizáciu častí a zariadení domu.

8.2. Prostriedky fondu vedie správca na osobitnom účte za každý dom. Súčasťou fondu sú aj úroky.

8.3. Do fondu opráv spoločných častí a zariadení domu prispievajú vlastníci bytov mesačne čiastkou **4,- Sk/m²** celkovej odkúpenej podlahovej plochy. Do fondu opráv spoločných častí a zariadení príslušného vchodu prispievajú vlastníci bytov mesačne čiastkou **2,- Sk/m²** celkovej odkúpenej podlahovej plochy.

8.4 Čerpanie prostriedkov fondu opráv podlieha odsúhlaseniu vlastníkov bytov. Odsúhlasenie sa vykoná hlasovaním podľa bodu 6.2.

8.5. Súhlas vlastníkov bytov na čerpanie finančných prostriedkov z fondu opráv nie je potrebný, pri objednávaní prác a služieb do 20.000,- Sk. V tomto prípade o objednávke rozhodnú hlasovaním členovia Výboru vlastníkov bytov.

O rozhodnutí Výboru vlastníkov sa vyhotoví písomný zápis.

8.6. Na čerpanie finančných prostriedkov do 5.000,- Sk je oprávnený správca.

8.7. Správca je povinný prizvať členov Výboru vlastníkov k preberaniu prác a služieb nad 5.000,- Sk a k výberu dodávateľa.

8.8. Správca si vyhradzuje právo zabezpečiť opravu a vykonať opatrenia aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečia, alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu. O takomto opatrení ihneď informuje Výbor vlastníkov bytov.

8.9. Finančné prostriedky fondu nepoužité v kalendárnom roku sa vlastníkom bytov nevracajú, ale sa prenášajú do nasledujúceho roku.

8.10. Za neodkúpené byty poukazuje určené poplatky a zálohové platby ich vlastníci.

8.11. Správca je oprávnený použiť finančné prostriedky z fondu opráv na úhradu zmluvne zabezpečených služieb (v prípade, že preddavky na zálohové platby nebudú postačovať na krytie faktúr.). O takejto úhrade upovedomí Výbor vlastníkov bytov. Po uhradení prostriedkov na krytie zmluvne zabezpečených služieb správca vráti bezodkladne na fond opráv zapožičanú čiastku.

8.12. Pri zmene vlastníka bytu sa nepoužité prostriedky z fondu nevracajú, ale prechádzajú na nového vlastníka bytu.

čl. IX. OSOBITNÉ UJEDNANIA

9.1. Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu zaväzujú všetkých vlastníkov bytov v dome.

9.2. Pri realizácii platieb prostredníctvom vkladového lístku do banky, resp. prevodného príkazu sú vlastníci bytov povinní uviesť :

♦ variabilný symbol - Robotnícka 12 –18 - číslo vchodu a číslo svojho bytu (1208, 1612,...atď.)

♦ variabilný symbol – Kukučínova 16 – číslo 16 + číslo vchodu a číslo svojho bytu (161605, 161610,...atď.)

♦ variabilný symbol – Plzenská 9 - číslo vchodu a číslo svojho bytu (908, 911,...atď.)

9.3. Škody, ktoré zavinil správca svojím konaním, resp. nekonaním, ktorá je v rozpore s touto zmluvou znáša v plnej miere správca.

9.4. Správca sa zaväzuje bezplatne poslužiť radou, alebo metodickým pokynom schôdzi vlastníkov bytov, resp. Výboru vlastníkov bytov v otázkach správy domu.

čl. X. UKONČENIE ZMLUVNÉHO VZŤAHU

10.1. Zmluvný vzťah zaniká písomnou výpoveďou, doručenou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. **Výpovedná lehota je šesť mesiacov** a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

10.2. Na vypovedanie zmluvy zo strany vlastníkov bytov je potrebný súhlas s výpoveďou od nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov v dome.

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

10.4. Ak správca zanikne je povinný vysporiadať do 30 dní svoje záväzky voči vlastníkom bytov.

10.5. V prípade hrubého porušenia povinností správcu vlastníci bytov sú oprávnení jednostranne vypovedať, resp. zrušiť zmluvu okamžite, pričom správca je povinný do 30 dní predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu. Správca odo dňa doručenia a prevzatia výpovede nie je oprávnený čerpať prostriedky z fondu opráv.

čl. XI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

11.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú .

11.2. Táto zmluva je vyhotovená vo dvoch rovnopisoch , po jednom pre každú zmluvnú stranu.

11.3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a určito.

11.4. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné prijať len vo forme písomných dodatkov potvrdených oboma zmluvnými stranami.

11.5. Zmluva je platná dňom podpísania a účinná dňom nadobudnutia vlastníckych práv k bytu, resp. k nebyt. priestoru

11.6. Neodeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 - zoznam vlastníkov bytov.

V Bratislave,

Správca :

Ing. Dušan Hanko
konateľ spoločnosti

BYTOKOMPLET s.r.o.
Kamenárska 18
821 04 BRATISLAVA
IČO : 35 698 845

Vlastníci bytov :

Podľa prílohy č. 1

11.6. Neodeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 - zoznam vlastníkov bytov.

V Bratislave, 20. 7. 1999

Správca :

Ing. Dušan Hanko
konateľ spoločnosti

BYTOKOMPLEX s.r.o.
Kamenárska 18
821 04 BRATISLAVA
IČO : 35 698 845

Vlastník bytov :

Ing. Mária Tvrdá
riaditeľka

BYTOFOND Nové Mesto
Hájkova 11
832 89 BRATISLAVA
1

BYTOKOMPLET s.r.o.

Kamenárska 18

821 04 BRATISLAVA

IČO : 35 698 845

BYTOKOMPLET s.r.o.
Kamenárska 18
821 04 BRATISLAVA
IČO : 35 698 845

BYTOKOMPLET s.r.o.
Kamenárska 18
821 04 BRATISLAVA
IČO : 35 698 845