

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 :** **HERMES – správa bytov, s.r.o**
Trenčianska č. 26, 821 08 Bratislava
Obch. reg.: Oddiel Sro, vložka č. 58265/B
Zastúpený: Branislav Holický, Linda Holická
IČO: 44 755 350,
DIČ: 2022820019
Bankové spojenie:

(ďalej len „správca“)

1.2. VLASTNÍCI BYTOV a NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

v dome v Bratislave, ulica Športová, orientačné číslo 5, súpisné číslo 120 postavenom na pozemku parc. č. 11299/5 kat. územia Nové Mesto zapísanom v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 3749, pozemok pod domom LV č. 31, okres Bratislava, MČ Nové Mesto.

Č. bytu	Meno a priezvisko	Adresa	Spoluvl. podiel
1	Eva VALOVČIAKOVÁ		5080/49733
2	František BUČEK		5166/49733
3	Mária DROBNÁ		9897/49733
	Ján DROBNÝ		
4	Mgr. Ľubica LUČANSKÁ		9897/49733
	Ján LUČANSKÝ		
5	Jaroslav GRIČ		9868/49733
	Ľudmila GRIČOVÁ		
	Jedáleň + WC - Hl.m. SR BA		
	v správe MČ BA Nové Mesto		9825/49733

(ďalej len „vlastníci bytov a nebytových priestorov“)

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 a nebytových priestorov v obytnom dome v Bratislave, , súpisné číslo 120, ulica Športová č. 5, postavenom na parcele č. 11299/5, zapísanej na liste vlastníctva č. 3749, katastrálne územie Nové Mesto (ďalej len vlastníci) zabezpečí plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov a správu predmetného domu v rozsahu a obsahu podľa čl. III. tejto zmluvy.

2.2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov 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 domu, spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a prevádzku domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom (ďalej len NP) v dome, ako aj k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu.
- 3.2. Dňom skončenia správy domu predchádzajúcim správcom prechádzajú na správcu, ktorý uzavrel túto zmluvu, všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (§8a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov – ďalej len: ZVBaNP).
- 3.3. Správca uzatvorí zmluvy a zabezpečí ich plnenie pre dodávku nasledovných médií a pre poskytovanie nasledovných služieb:
- a) dodávka tepla na ústredné kúrenie (ÚK) a teplú úžitkovú vodu (TÚV),
 - b) dodávka studenej vody (SV) a odkanalizovanie splaškových vôd,
 - c) dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu,
 - d) čistenie prístupových chodníkov v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti,
 - e) odvoz a likvidácia domového odpadu v zmysle VZN hl. mesta SR Bratislavy,
 - f) servis výťahov, vrátane pravidelných prehliadok a revízií,
 - g) upratovanie spoločných častí domu,
 - h) deratizáciu v dome,
 - i) havarijnú službu v dome,
 - j) poistenie domu (na základe objednania vlastníkov).
- 3.4. Správca zabezpečí vedenie ekonomickej agendy:
- a) fondu prevádzky opráv a údržby domu,
 - b) zálohových platieb za poskytované služby,
 - c) ročného zúčtovania zálohových platieb za poskytnuté služby,
 - d) platieb za poskytnuté energie a služby.
- 3.5. Správca zabezpečí vykonanie prehliadok a skúšok zdvíhacích, elektrických a plynových zariadení v zmysle vyhlášky MPSVaR č. 508/2009 Z. z. Správca zabezpečí vedenie revíznych kníh k jednotlivým zariadeniam v dome.
- 3.6. Správca zabezpečí odstránenie závad zistených z prehliadok a skúšok podľa bodu č. 3.5. tejto zmluvy po vyjadrení zástupcu vlastníkov k predpokladanej výške nákladov a finančnému krytiu.
- 3.7. Správca zabezpečí požiarnu výzbroj v dome po vyjadrení zástupcu vlastníkov k predpokladanej výške nákladov a finančnému krytiu.
- 3.8. Správca zabezpečí informovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov o daňových povinnostiach vyplývajúcich z vlastníctva bytov a nebytových priestorov.
- 3.9. Správca zabezpečí opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu v rozsahu a za podmienok upravených touto zmluvou.
- 3.10. Správca eviduje nedoplatky vlastníkov za nezaplatené úhrady do fondu opráv, správcovského poplatku a zálohových platieb za poskytnuté služby. Nedoplatky vymáha ústne a upomienkami a súdnym a exekučným konaním. Správca je povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu, alebo nebytového priestoru na uspokojenie pohľadávok ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

- 3.11. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu, aby v ich mene a na ich účet uskutočňoval všetky právne úkony spojené s vymáhaním vzniknutých nedoplatkov (úhrady za služby spojené s užívaním bytov, resp. nebytových priestorov, vrátane úhrad do fondu opráv).
- 3.12. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu, aby ich zastupoval v konaní na Stavebnom úrade vo veciach stavebného konania, v rozsahu uznesení zo schôdze vlastníkov, resp. výsledkov písomného hlasovania.

čl. IV PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

- 4.1. Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, technické normy, vyhlášky a ustanovenia tejto zmluvy.
- 4.2. Správca je povinný:
- hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami uvedenými v tejto zmluve,
 - dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
 - zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb, alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,
 - vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu, alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - zvolať schôdzu vlastníkov bytov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej $\frac{1}{4}$ vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zák. o vlastníctve bytu ak je schválený nadpolovičnou väčšinou vlastníkov
 - podať návrh na exekučné konanie
- 4.3. Na zabezpečenie plnenia zmluvných dojednaní určí správca mesačné preddavky na zálohové platby služieb uvedených v čl. III. bod 2 tejto zmluvy, 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. Správca bude viesť ekonomickú agendu uvedenú v bode 3.4. formou jednoduchého účtovníctva. Správca zabezpečil otvorenie samostatného účtu č. /1100 v Tatrabanke, a. s. na platby vlastníkov:
- a) do fondu prevádzky, opráv a údržby domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu (ďalej len „fond údržby a opráv“),
 - b) na zálohové platby za poskytované plnenia uvedené v bode 3.2 tejto zmluvy
 - c) na poplatok za výkon správцovskej činnosti.

Z tohto účtu budú hradené všetky plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy. Majiteľom účtu v dome zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Majetok vlastníkov na tomto účte nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie, alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu, ani predmetom rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktorý smeruje proti majetku správcu.

4.5. Raz štvrťročne predloží správca zástupcovi vlastníkov k nahliadnutiu výpisy z účtov zriadených podľa bodu 4.4., došlé faktúry a vedené kontá služieb, ako aj prehľad vlastníkov, ktorí dlhujú platby do fondu a zálohy na plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru vo výške prevyšujúcej trojmesačnú zálohovú platbu spolu s informáciou o opatreniach na vymáhanie týchto dlžôb.

4.6. Po skončení kalendárneho roku vykoná správca vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, a to nasledovne:

- a) dodávku tepla a teplej úžitkovej vody podľa Vyhl. ÚRSO č. 630,2005 Z. z. v platnom znení.
- b) podľa nameraných hodnôt (upravených koeficientom):
 - dodávku studenej vody na ohrev teplej vody a studenej vody a jej odkanalizovanie (v prípade, že nie sú nainštalované merače, podľa bodu c).
- c) podľa počtu bývajúcich osôb (osobomesiace):
 - odvoz domového odpadu,
 - upratovanie spoločných častí domu, čistenie príľahlých chodníkov, dvora a priestoru vyhradeného pre nádoby na tuhý domový odpad
 - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu.

V prípade neobývaného bytu sa náklady rozúčtujú na 1 osobu.

d) podľa spoluvlastníckeho podielu uvedeného v kúpnej zmluve:

- poistenie domu,
- odkanalizovanie zrážkovej vody zo strechy,
- servis výťahu,
- zimnú údržbu,

e) rovným dielom na byt:

- havarijnú službu,
- deratizáciu v dome,
- požiaru kontrolu.

4.7. Celkové vyúčtovanie nákladov za plnenia je povinný správca predložiť vlastníkom bytov do 31. mája nasledujúceho roku.

4.8. Správca je povinný do 31. mája nasledujúceho roku predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok a finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí a zariadení domu ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu ako aj uskutočniť vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

4.9. Správca je povinný vrátiť vypočítaný preplatok z vyúčtovania späť vlastníkom bytov do 20 dní od doručenia vyúčtovania po zápočte pohľadávok a záväzkov vlastníka k 31. marcu nasl. roku.

4.10. V prípade neuhradenia predpísanej mesačnej platby podľa výpočtového listu je správca oprávnený účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,17 € za každý deň omeškania platby. Omeškanie sa počíta ako rozdiel medzi termínom pripísania platby na účet a termínom určeným v tejto zmluve. Zmluvná pokuta je príjmom fondu opráv.

4.11. V prípade, že správca z vlastnej viny nevyúčtuje platby do 31. mája nasl. roku, resp. nevráti preplatok vlastníkom bytov do 20 dní od doručenia vyúčtovania, nemá nárok v zmysle § 8a) ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení zákona č. 268/2007 Z. z. na platby za správu.

4.12. Správca je povinný jedenkrát ročne predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov ročný plán väčších opráv a údržby s približným finančným rozpočtom týchto prác a na požiadanie min. jednej štvrtiny vlastníkov bytov a NP zvolať schôdzu vlastníkov bytov minimálne 15 dní od doručenia ich žiadosti.

4.13. Vlastníka bytu, ktorého dlžoba neprevyšuje trojnásobok mesačnej zálohovej platby, správca upozorní na plnenie jeho povinností písomnou upomienkou.

- 4.14. Vlastníkov s dlžobou prevyšujúcou výšku trojmesačnej zálohovej platby bude správca upomínať doručenou zásielkou – pokusom o zmier a následným súdnym a exekučným vymáhaním pohľadávky.
- 4.15. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vzniknuté pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia, alebo do výšky zostatku fondu opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo NP, len ak nie sú kryté úhradami za plnenia, alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.
- 4.16. Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy (§ 8 ods. 5 ZVBNP).
- 4.17. Správca upovedomí zástupcu vlastníkov o každom prípade použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv prechodne na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v prípade ich dočasného nedostatku. (bod 8.10 tejto zmluvy).

čl. V

PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

- 5.1 Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom, ostatnými právnymi predpismi a touto zmluvou.
- 5.2 Vlastníci sú povinní pravidelne mesačne platiť:
- odsúhlasený príspevok do fondu opráv a údržby domu,
 - určené zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytov,
 - poplatok za správcovskú činnosť.
- Výška platieb je uvedená vždy v aktuálnom výpočtovom liste, ktorý obdrží každý vlastník bytu alebo nebytového priestoru.
- 5.3 Platby podľa bodu 5.2. sú vlastníci povinní poukázať na účet založený správcom mesačne vopred do 15. dňa v bežnom mesiaci.
- 5.4 V prípade omeškania platby sú vlastníci povinní zaplatiť zmluvnú pokutu uvedenú v bode 4.10.
- 5.5 Vlastníci sú povinní do 5 dní písomne, alebo osobne oznámiť správcovi skutočnosti rozhodujúce pre výpočet zálohových platieb, resp. vyúčtovanie zálohových platieb, najmä o zmenu počtu bývajúcich, odovzdanie bytu do nájmu alebo podnájmu, prevod/predaj bytu, atď.
- 5.6 Vlastníci si zvolili zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle § 8a ods. 5 zák. 182/1993 Z. z., ktorý ich bude zastupovať pri jednaní so správcom v rozsahu určenom zákonom č. 182/1993 Z. z. a touto zmluvou.
Zástupcom vlastníkov je: **Jaroslav Grič**.
- 5.7 Vlastníci sú povinní na svoje náklady byt a nebytový priestor udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie. Vlastníci nemôžu vykonávať stavebné úpravy v byte alebo nebytovom priestore bez vedomia správcu. Ustanovenia osobitných predpisov, najmä stavebného zákona a bezpečnostných predpisov musia byť splnené.
- 5.8 Vlastníci 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 sú povinní umožniť na včasné 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, alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. Ak vlastník bytu, alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu alebo nebytového priestoru za uvedeným účelom, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.
- 5.10 Vlastníci bytov a nebytového priestoru majú právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu, alebo čerpania fondu opráv. Zástupca vlastníkov má právo na zriadenie pasívneho prístupu na internet banking.
- 5.11 Vlastníci sú povinní na požiadanie správcu pravdivo vyplniť čestné prehlásenie o počte bývajúcich osôb v byte počas roka a počte osôb, ktoré v nebytovom priestore vykonávajú pracovnú činnosť. Zástupca vlastníkov má právo skontrolovať pravdivosť vyplnených údajov.
- 5.12 Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojim konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytového priestoru v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, zariadenia domu, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v dome, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru (§ 11 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov).
- 5.13 Ak na žiadosť štvrtiny vlastníkov v dome nezvolá správca schôdzu v lehote 15 dní odo dňa obdržania ich písomnej žiadosti, má právo si táto štvrtina vlastníkov zvoliť schôdzu sama.

čl. VI SPÔSOB SPRÁVY DOMU

- 6.1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv, a to na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- 6.2. Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov bytov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených okrem hlasovania o:
- a) zmluve o výkone správy, jej zmien, alebo jej zániku alebo vypovedania. V tomto prípade je na schválenie potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - b) podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru. V tomto prípade je na schválenie potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.
 - c) výške tvorby fondu opráv. Vykonávanie úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv sa vykoná podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. 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. V tomto prípade je na schválenie výšky tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu, alebo jej zmenu potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - d) vyslovenia predchádzajúceho súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nájomcov bytov v dome na prevedenie nebytového priestoru do vlastníctva iných osôb ako nájomcov nebytových priestorov, vlastníkov bytov a nájomcov bytov v dome.

- 6.3. Vlastníci môžu hlasovať aj za neprítomných vlastníkov na základe ich písomného úradne overeného plnomocenstva. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze zástupcovi vlastníkov.
- 6.4. Za každý byt a nebytový priestor má jeho vlastník jeden hlas.
- 6.5. Spoluvlastníci bytov a nebytových priestorov majú spolu jeden hlas pripadajúci na byt a nebytový priestor. Ich hlas platí len ak majú zhodný prejav vôle.
- 6.6. Správca, alebo zástupca vlastníkov môže vyhlásiť hlasovanie písomnou formou. Pri hlasovaní písomnou formou musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov 7 dní vopred informovaní o otázkach hlasovania a o termíne hlasovania. Po vykonaní hlasovania písomnou formou zástupca vlastníkov bytov za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov zistia výsledok hlasovania a oznámia ho v dome spôsobom obvyklým. Aby bolo hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.
- 6.7. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o výstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Overiť písomné hlasovania môže aj notár alebo obecny úrad.
- 6.8. Prehlasovaní vlastníci majú právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol. Ak sa vlastník bytu nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa na súd do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká.

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 zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že odplata za práce a správčovskú činnosť uvedenú bode 3.2 až až 3.10 tejto zmluvy predstavuje **6,50 € /mesiac/byt alebo nebytový priestor** (slovom: šesť eur päťdesiat centov). Správca nie je platcom DPH.
- 7.3. Vlastníci 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. tejto zmluvy svoj nárok na odplatu činnosti účtovanú v zmysle bodu 7.2. tejto zmluvy v úhrnnej čiastke na svoj podnikateľský účet.
- 7.5. Správca je oprávnený navrhnúť zmenu výšky poplatku za výkon správy uvedený v bode 7.2 tejto zmluvy až po 12 mesiacoch od účinnosti zmluvy o ročnú mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok. Odsúhlasenie zmeny výšky správčovského poplatku je možné len na schôdzi vlastníkov bytov, resp. písomným hlasovaním.

čl. VIII

SPÔSOB A OPRÁVNENIE HOSPODÁRENIA S FONDOM PREVÁDZKY OPRÁV A ÚRŽBY

- 8.1. Fond prevádzky opráv a údržby (ďalej len „Fond opráv“) slúži na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu a na zabezpečenie údržby, opráv, modernizáciu spoločných častí a zariadení domu.
- 8.2. Príjmom fondu opráv domu sú:
- a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku.
 - c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
 - d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona,
 - e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu opráv domu,
 - f) príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a NP v dome nedohodli inak.
- 8.3. Prostriedky fondu opráv vedie správca na osobitnom účte za každý ním spravovaný dom.
- 8.4. Vlastníci bytov a NP v dome vykonávajú úhrady do Fondu opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu opráv sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Do fondu opráv prispievajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa takto upravenej veľkosti spoluvlastníckeho podielu čiastkou **0,66 €/m²** podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru.
- 8.5. Čerpanie prostriedkov Fondu opráv podlieha odsúhlaseniu vlastníkov bytov, ktoré sa vykoná hlasovaním podľa bodu 6.2. tejto zmluvy.
- 8.6. Súhlas vlastníkov na čerpanie finančných prostriedkov z fondu opráv nie je potrebný, pri objednávaní prác a služieb do 1.000,- €. V tomto prípade o objednávke rozhodne zvolený zástupca vlastníkov bytov a rozhodnutie písomne oznámi správcovi.
- 8.7. Na čerpanie finančných prostriedkov do 200,- € je oprávnený správca.
- 8.8. Správca je povinný prizvať zástupcu vlastníkov bytov k preberaniu prác a služieb nad 200,- €.
- 8.9. Správca si vyhradzuje právo zabezpečiť opravu a vykonať opatrenie aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu. O takomto opatrení ihneď informuje zástupcu vlastníkov.
- 8.10. Správca je oprávnený po predchádzajúcom upovedomení zástupcu vlastníkov použiť prostriedky fondu prechodne na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa tieto prostriedky vrátia do fondu opráv.
- 8.11. Finančné prostriedky fondu opráv nepoužité v kalendárnom roku sa vlastníkom bytov nevracajú, ale sa prenášajú do nasledujúceho roku.
- 8.12. Pri zmene vlastníka bytu alebo nebytového priestoru sa nepoužité prostriedky z fondu nevracajú, ale prechádzajú na nového vlastníka.

- 8.13. Rozsah prác v bytoch a nebytových priestoroch (v prípade hranice medzi spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami a bytom) hradených z fondu opráv vlastníci odsúhlasia samostatným dokumentom.

čl. IX OSOBITNÉ UJEDNANIA

- 9.1. Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vykonané správcom v rozsahu dojednanom touto zmluvou zaväzujú všetkých vlastníkov.
- 9.2. Pri realizácii platieb prostredníctvom vkladového lístku do banky, resp. prevodného príkazu sú vlastníci bytov povinní uviesť:
- variabilný symbol – číslo vchodu a číslo svojho bytu alebo nebytového priestoru
- 9.3. Škody, ktoré zavinil správca svojou činnosťou, ktorá je v rozpore s touto zmluvou znáša v plnej miere správca.
- 9.4. Správca sa zaväzuje bezplatne poslúžiť radou, alebo metodickým pokynom schôdzi vlastníkov, resp. zástupcom vlastníkov v otázkach správy domu.

čl. X UKONČENIE ZMLUVNÉHO VZŤAHU

- 10.1. Zmluvný vzťah zaniká písomnou dohodou alebo výpoveďou, doručenou ktoroukoľvek zo zmluvných strán. Výpovedná lehota sú tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 10.2. Na vypovedanie zmluvy zo strany vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- 10.3. Správca je povinný 30 dní pred skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti vrátane vyúčtovania použitia fondu opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet založený novým správcom je povinný zaplatiť na účet domu úroky z omeškania.
- 10.4. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie § 7a ods. 1 druhej vety a predsedu spoločenstva určí správca. (§8a ods. 8 ZVBNP).

10.5. Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo na spoločenstvo. (§ 8a ods. 3 UVBaNP).

čl. XI ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

11.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

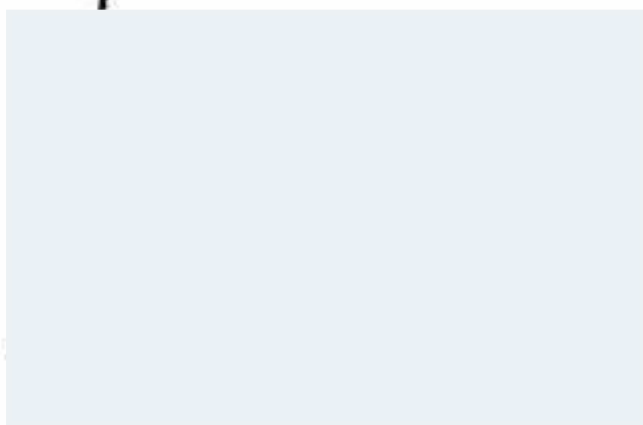
11.2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre správcu a zástupcu vlastníkov bytov. Každý vlastník bytu a nebytového priestoru dostane kópiu zmluvy.

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

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

11.5. Zmluva je platná dňom podpísania a účinná dňom 01.10.2010.

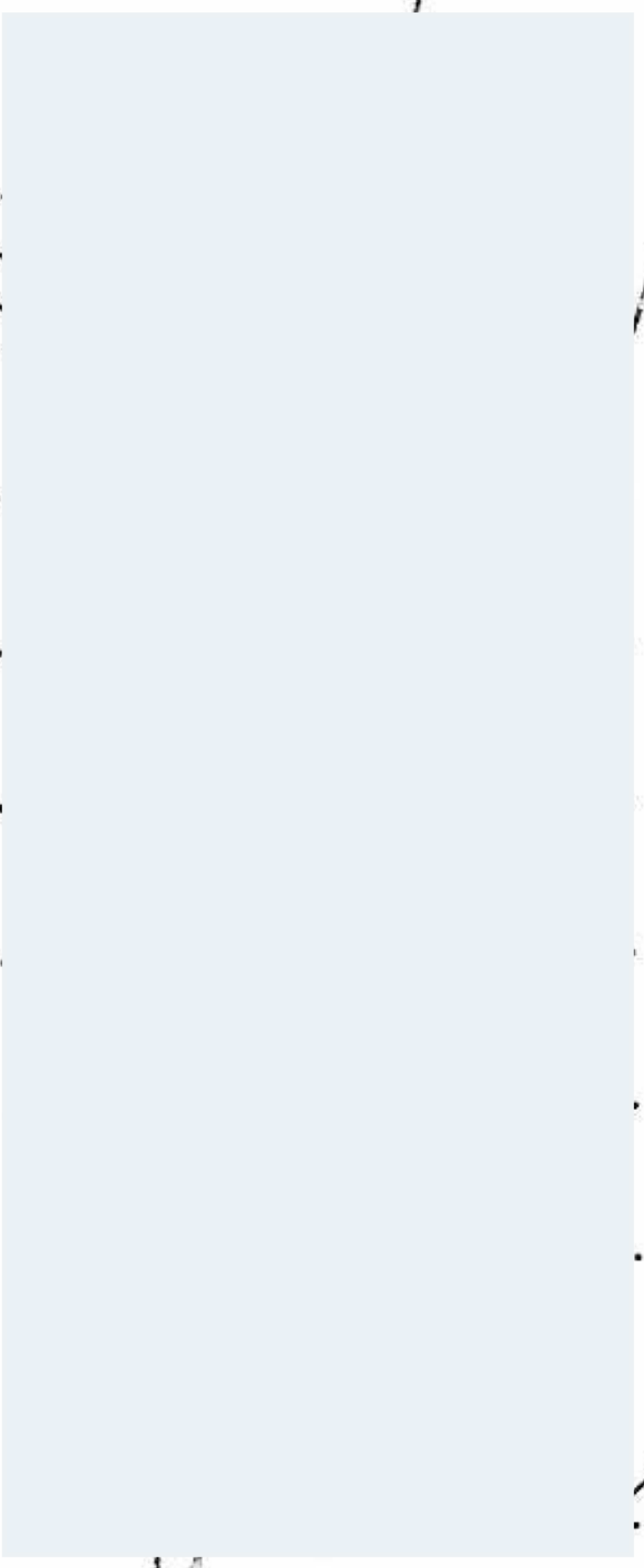
V Bratislave, dňa 07.09.2010

|

.....
správca domu

HERMES - správa bytov, s.r.o.
Trenčianska 26 ①
821 09 Bratislava
IČO:44 755 350, DIČ:2022820019

Podpisy vlastníkov bytov k Zmluve o výkone správy zo dňa 07.09.2010

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na ul. Športová č. 5

Č. bytu/NP /VS/	Priezvisko a meno	Podpis
501	Eva VALOVČIAKOVÁ	
502	František BUČEK	
503	Mária DROBNÁ	
	Ján DROBNÝ	
504	Mgr. Ľubica LUČANSKÁ	
	Ján LUČANSKÝ	
505	Jaroslav GRIČ	
	Ľudmila GRIČOVÁ	
5006	Jedáleň + WC - Hl.m. SR BA v správe MČ BA Nové Mesto	