

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzatvorená podľa § 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z z v znení neskorších zmien a doplnkov, medzi týmito zmluvnými stranami :

1. Vlastníci bytov domu Legerského č.6 a 8 a Ovručská č.7 a 9 v Bratislave, PSČ 831 02, súp.č. 1656, uvedení na poslednej strane tejto zmluvy (ďalej len „vlastníci“)

a

2. Správca : IPS - FB s.r.o. , Konopná ul.č.40, 821 05 Bratislava , IČO 44435029,
v zastúpení Ing. František Bútora – konateľ DIČ 2022701098
nie je plátcu DPH
bankové spojenie : UniCredit Bank a.s. Bratislava, číslo účtu : 1044037002 / 1111
(ďalej len „správca“)

Článok I.

Predmet zmluvy

- 1/ Správca sa zaväzuje, že pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na Legerského ul. č.6,8 a na Ovručskej ul.č. 7,9 ,súp.č. 1656, zapísanom v katastri nehnuteľností na LV č.3070, kat.úz. Nové Mesto, MČ Bratislava – Nové Mesto zabezpečí správu tohto domu a plnenia spojené s užívaním bytov a nebytového priestoru v rozsahu a za podmienok dojednaných touto zmluvou.
- 2/ Správca svoje oprávnenie k činnosti správy bytových domov preukazuje Živnostenským listom, ktorý vydal OÚ Bratislava , č.OŽP-A/2008/42644-2, č. živnostenského registra 110-181428 zo dňa 30.09.2008 a výpisom z Obch. registra OS BA – I, odd.Sro, vl.č. 55075/B.
- 3/ Správca sa zaväzuje vykonávať v mene vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome a na ich účet správu domu obstarávaním služieb a tovarov, ktorými pre vlastníkov zabezpečí a)prevádzku , údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a pozemku a prevádzku domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon ich vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovému priestoru v dome b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, c) vedenie účtu domu v banke, d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov, e) činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome – napr. deratizáciu v dome, havarijnú službu v dome, poistenie domu (na základe objednávky vlastníkov)
- 4/ Správca zabezpečí vykonanie prehliadok a skúšok zdvíhacích, elektrických a plynových zariadení v zmysle Vyhl. MPSVaR č.718/2002 Z.z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení. Správca zabezpečí vedenie revíznych kníh k jednotlivým zariadeniam v dome.
Správca zabezpečí odstránenie závad, zistených prehliadkami a skúškami vykonanými podľa tohto bodu po vyjadrení zástupcov vlastníkov k predpokladanej výške nákladov a finančnému krytiu.
- 5/ Správca zabezpečí požiarnu výzbroj v dome a jej funkčnosť po vyjadrení zástupcov vlastníkov k predpokladanej výške nákladov a finančnému krytiu.
- 6/ Správca zabezpečí informovanie vlastníkov bytov o daňových povinnostiach vyplývajúcich z vlastníctva bytov.
- 7/ Správca zabezpečí opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu v rozsahu a za podmienok upravených touto zmluvou.
- 8/ Správca eviduje nedoplatky vlastníkov bytov za nezaplatené úhrady do fondu opráv, správcovského poplatku a zálohových platieb za poskytnuté služby. Nedoplatky vymáha ústne a tiež písomnými upomienkami a v rámci súdneho konania. Správca je povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu na uspokojenie pohľadávok ak takýto návrh schválila nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.

9/ Správca zabezpečí vedenie ekonomickej agendy domu :

- a) fondu opráv a údržby
- b) zálohových platieb za poskytované služby,
- c) ročného zúčtovania zálohových platieb za poskytnuté služby,
- d) platieb za poskytnuté energie a služby

Článok II.

Práva a povinnosti správcu

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

Správca je povinný :

- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a NP s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami uvedených v tejto zmluve,
- b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a NP a uprednostňovať ich pred vlastnými,
- c) zastupovať vlastníkov bytov a NP pri vymáhaní škody , ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo NP v dome,
- d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- e) sledovať platenie úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- f) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu, alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

2/ Na splnenie svojho záväzku je správca povinný uzatvoriť zmluvy a zabezpečiť ich plnenie pre dodávku nasledovných médií a pre poskytovanie nasledovných služieb:

- a) starať sa o údržbu a opravy spoločných častí , spoločných zariadení a príslušenstva domu podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov a v súlade s osobitnými predpismi (predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o vyhradených technických zariadeniach)
- b) zabezpečovať poskytovanie týchto dohodnutých plnení spojených s užívaním bytov a NP :
 - dodávku tepla na vykurovanie
 - dodávku teplej úžitkovej vody
 - dodávku vody z verejného vodovodu
 - odvádzanie odpadových vôd splaškových a zrážkových
 - osvetlenie spoločných priestorov domu
 - odvoz a likvidáciu tuhého domového odpadu
 - upratovanie spoločných priestorov domu a chodníkov priľahlých k domovej nehnuteľnosti, vrátane vykonávania zimnej údržby chodníkov
 - prevádzku výťahov

3/ Správca prevzal otvorený samostatný bankový účet domu na platby vlastníkov :

Názov účtu : Vlastníci bytov a NP Legerského 6,8-Ovručská 7,9 zast. správcom domu Ing. Bútora Fr., účet číslo 202445593/7500 vedený v ČSOB a.s. Bratislava na platby :

- do fondu prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu (ďalej len „fond“)

- na zálohové platby za služby - plnenia spojené s užívaním bytov a NP uvedených v bode 2b

- na poplatok za výkon správy domu

Na tomto bankovom účte domu budú sústredované všetky platby vlastníkov a všetky príjmy domu vrátane pripísaných úrokov, poplatkov z omeškania a z tohto účtu budú hradené všetky plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy vrátane bankových poplatkov za vedenie účtu.

Správca domu zriadi pre ochranu záujmov vlastníkov bytov poverenému zástupcovi vlastníkov bytov – JUDr.Uváčekovej Dagmare, samostatné podpisové právo k účtu domu . Pokiaľ suma na účte domu prevýši po dobu 3 týždňov stav 13.500,- € (406.701,- Sk), bude prevyšujúca suma

správcom uložená na termínovaný min. 1 mesačný podúčet, alebo podobný produkt banky tak, aby nebolo ohrozené financovanie úhrad za poskytované služby.

Správca **vedie** prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv analyticky **oddelené** od prostriedkov zhromažďovaných od vlastníkov v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov

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/ Správca je povinný stanoviť vlastníkom výšku mesačných platieb pozostávajúcich z :

- a) preddavkov na služby - plnenia spojené s užívaním bytu (čl. II./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 bytmi v čl. VI.
- c) poplatku za výkon správy poskytovanej správcovi v dohodnutej výške podľa tejto zmluvy v čl. VI.

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 všetkých vlastníkov.

O uskutočnených zmenách je správca povinný písomne informovať každého dotknutého 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 teplej úžitkovej vody podľa vodomero
 - = dodávku studenej vody podľa vodomero
- b) podľa počtu osôb žijúcich v jednotlivých bytoch :
 - = osvetlenie spoločných priestorov domu
 - = odvoz a likvidáciu tuhého domového odpadu
 - = upratovanie spoločných priestorov domu a chodníkov prístupných k domovej nehnuteľnosti
 - = užívanie výťahu od 2. nadzemného podlažia, t.j. od 1. poschodia (vrátane)
- c) podľa m² celkovej podlahovej plochy bytov (bez pivnice)
 - = odvod zrážkových vôd
- d) podľa m² vykurovanej plochy bytu
 - = dodávku tepla
- e) deratizácia, paušál havarijnej služby a poistenie domu bude uhrádzané z prostriedkov FOÚD a nebude predmetom rozúčtovania.

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 od 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 0,5 % (najmenej 0,17 € /5.- Sk) z dlžnej čiastky za každý deň omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

9/ Správca je povinný včas a riadne uplatňovať nárok na prípadné dotácie zo ŠR k cenám tepelných energií za vlastníkov a nájomcov bytov v dome. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá správca za škody, resp. zvýšené náklady, ktoré vlastníkom z toho dôvodu vzniknú.

10/ Správca zabezpečí poistenie spoločných častí a spoločných zariadení domu ak o to požiada nadpolovičná väčšina vlastníkov. V takom prípade vlastníci súčasne splnomocňujú správcu na uzatvorenie poisťovnej zmluvy s tým, že návrh poisťovnej zmluvy bude vopred schválený zástupcami vlastníkov. 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 vrátane uplatňovania pohľadávok voči vlastníkom z titulu nedoplatkov podľa čl. III.
 - = 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 a riadiť sa pritom uzneseniami zo schôdze vlastníkov, resp. výsledkov písomného hlasovania.
- 13/ V prípade, že správca z vlastnej viny nevyúčtuje zálohové platby do 31. mája nasledujúceho roku, resp. nevráti preplatok vlastníkom bytov do 30 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 po dobu omeškania so splnením tejto povinnosti.
- 14/ Správca je povinný:
- a) jedenkrát ročne predložiť zástupcom vlastníkov bytov návrh ročného plánu väčších opráv a údržby s približným finančným rozpočtom týchto prác
 - b) na požiadanie aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a NP zvolať schôdzu vlastníkov a to do 15 dní od doručenia ich žiadosti
 - c) raz štvrťročne predložiť zástupcom vlastníkov k nahliadnutiu výpisy z účtu domu, došlé faktúry a vedené kontá služieb.
 - d) poskytovať rady alebo metodické pokyny schôdzi vlastníkov, resp. zástupcom vlastníkov bytov v otázkach správy domu.
- 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 prevádzky údržby a opráv v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesú vlastníci bytov alebo NP len ak nie sú kryté úhradami za plnenia, alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.
- 16/ Škody, ktoré zavinil správca svojou činnosťou, ktorá je v rozpore s touto zmluvou, znáša v plnej miere správca.

Článok III.

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 správcovi mesačne platby vo výške stanovenej podľa čl. V bod 2 a čl. VI. bod 1 a **zálohové platby mesačne vopred** na služby podľa čl. II. bod 4, vždy do posledného dňa v mesiaci
- 3/ Stanovené mesačné platby je vlastník povinný poukázať na bankový účet založený správcom s vyznačením prideleného variabilného symbolu vo výpočtovom liste. V prípade omeškania s platbou je vlastník povinný zaplatiť na tento účet **poplatok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania**, najmenej však 1 € /30,- Sk za každý i začatý mesiac omeškania. Poplatky z omeškania sú príjmom domu. Úhrada je vykonaná včas, ak je v posledný deň lehoty podaná na pošte alebo bol daný príkaz na úhradu v peňažnom ústave platiteľa
- 4/ Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť správcovi najneskôr však do 15 dní :
- = každú zmenu v počte trvale prihlásených osôb v byte z dôvodu čerpania dotácie zo ŠR k cenám tepelnej energie domácnosti na vykurovanie a ohrev TUV a aktualizácie údajov pre výpočet cien služieb

- = pred prechodom alebo prevodom vlastníctva inému nadobúdateľovi požiadať o vydanie písomného stanoviska správcu, že vlastník nemá nedoplatky na platbách
- = prenájom bytu inej osobe a ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a čerpanie dotácie ŠR k regulovaným cenám tepelnej energie pre domácnosti
- = 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 s tým vznikla správcovi alebo ostatným vlastníkom

- 5/ Vlastníci sú povinní umožniť na včasné požiadanie a na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru 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 nebytového priestoru, alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a NP a odpočet nameraných hodnôt.
- 6/ Vlastníci sú povinní na svoje náklady byt a NP udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie. Vlastníci nemôžu vykonávať úpravy v byte alebo NP bez predchádzajúceho písomného upovedomenia správcu. Ustanovenia osobitných predpisov, najmä stavebného zákona a bezpečnostných predpisov, musia byť dodržané.
- 7/ Vlastníci uplatňujú a vykonávajú svoje právo účasti na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzach vlastníkov, ktoré zvoláva správca najmenej 1 x ročne alebo vždy, keď o to požiada najmenej 25 % vlastníkov
- 8/ Vlastníci na schôdzi vlastníkov bytov zvolia za každý vchod jedného zástupcu vlastníkov, ktorí budú zabezpečovať styk vlastníkov so správcom v rozsahu vyplývajúcom zo zákona a určenom touto zmluvou.
Zástupcovia vlastníkov:
 - informujú vlastníkov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu
 - uplatňujú voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade so zmluvou o výkone správy
 - nie sú oprávnení rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci
 Vlastníci súčasne zvolia za každý vchod osobu, ktorá bude plniť úlohy zástupcu vlastníkov v prípade, ak ich nebude môcť plniť zvolený zástupca vlastníkov.
- 9/ Správca zvolá schôdzu zástupcov vlastníkov vždy do 25. dňa po uplynutí kalendárneho štvrt'roka, na ktorej predloží k nahliadnutiu výpisy z účtu domu, došlé faktúry, vedené kontá služieb a bude ich informovať o aktuálnych otázkach.
- 10/ Vlastníci sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, nebytových priestoroch, na spoločných častiach, alebo spoločných zariadeniach domu spôsobili sami, prípadne osoby, ktoré ich byt alebo nebytový priestor užívajú.
- 11/ Vlastníci majú právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu, alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 12/ Vlastníci sú povinní na požiadanie správcu pravdivo vyplniť čestné prehlásenie o počte bývajúcich osôb v byte počas roka a počte osôb, ktoré v prenajatom spoločnom priestore vykonávajú pracovnú činnosť. Zástupcovia vlastníkov majú právo sa vyjadriť k počtu bývajúcich.

Článok IV.

Spôsob správy spoločných častí, spoločných zariadení domu

- 1/ Vlastníci rozhodujú o spoločných častiach, 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.
- 2/ Prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu zabezpečuje správca v rozsahu disponibilných zdrojov na účte domu a vo fonde opráv.
- 3/ Správca je povinný najneskôr do 31. marca nasledujúceho roku 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 ust. §14 zák. NR SR č.182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov.
 - 5/ Neprevedený byt do vlastníctva a nebytový priestor – CO kryt zostáva vo vlastníctve obce so všetkými právami a povinnosťami vlastníka v rozsahu veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.
 - 6/ Správca je viazaný rozhodnutím vlastníkov o nájme spoločných priestorov domu a podmienkach tohto nájmu.
 - 7/ Vlastníci bytov v dome 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.
 - 8/ Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov 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 nebytových priestorov v dome .
 - c) výške tvorby fondu prevádzky údržby a opráv. Príspevok vlastníka do fondu prevádzky, údržby a opráv sa určuje podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.Zápisnicu zo schôdze vyhotovuje správca a k jej overeniu sa na schôdzi zvolia dvaja overovatelia. Zápisnicu zo schôdze alebo výsledky písomného hlasovania zverejní správca spôsobom v dome obvyklým t.j. vyvesením na informačnej tabuli v každom vchode dome.
 - 9/ Vlastníci bytov môžu hlasovať aj za neprítomných vlastníkov na základe ich písomného úradne overeného plnomocenstva. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze správcovi.
 - 10/ Za každý byt a nebytový priestor má jeho vlastník jeden hlas. Spoluvlastníci bytu alebo nebytového priestoru majú spolu jeden hlas pripadajúci na byt a nebytový priestor. Ich hlas platí len ak majú zhodný prejav vôle.
 - 11/ Pri hlasovaní sa vlastníci bytov môžu dohodnúť na hlasovaní 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 správca za účasti zástupcov vlastníkov zistí výsledok hlasovania a oznámi ho v dome spôsobom obvyklým. Aby bolo hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
 - 12/ Prehlasovaní vlastníci bytov a nebytových priestorov majú právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol. Ak sa vlastník bytu, alebo nebytového priestoru 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.

Článok V.

Spôsob hospodárenia s fondom prevádzky, opráv a údržby

- 1/ Fond prevádzky, údržby a opráv slúži na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu a na zabezpečenie údržby, opráv , prípadne výlepšením spoločných zariadení, príslušenstva domu a pozemku. Tvorbu a použitie fondu opráv účtuje správca na spoločnom účte domu. Analytický výkaz z tvorby a čerpania FOÚD štvrťročne predkladá vlastníkom vyvesením na informačnú tabuľu v každom vchode domu.

- 2/ Vlastníci sa dohodli na tvorbe fondu opráv mesačným príspevkom vo výške **0,13 € /4,- Sk na m²** celkovej podlahovej plochy bytu (bez balkónov, ale vrátane pivníc) a nebytového priestoru každého vlastníka od 1.7.2008.
- 3/ Prostriedky fondu opráv vo výške **cez 700,- € / 21.088,- Sk** 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 čerpať finančné prostriedky na opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu v prípadoch :
- = úhrady paušálu za POHAS
 - = odstránenie havárii
 - = vykonanie revízie a opravy vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov.
- 4/ Správca môže z fondu opráv čerpať finančné prostriedky na opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu v prípade zistenia potreby bežnej údržby a opravy nepresahujúcej v jednotlivom prípade **80 € /2.410,- Sk** iba na základe objednávky od zvoleného zástupcu za príslušný vchod v dome alebo po predchádzajúcom súhlase, ktorý si správca vyžiada od zvoleného zástupcu za príslušný vchod v dome.
- Financovanie bežnej údržby a opráv v jednotlivom prípade v rozsahu **od 80,- € /2.410,- Sk do 700,- € / 21 088,- Sk** podlieha predchádzajúcemu schváleniu zvolenými zástupcami zo všetkých vchodov domu. Nad rozsah 700,- € /21.088,- Sk je potrebný predchádzajúci súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov, pričom k vybratému dodávateľovi a cene je potrebné predchádzajúce vyjadrenie zvolených zástupcov vlastníkov zo všetkých vchodov domu. Správca je povinný zabezpečiť min. od 2 dodávateľov ponuky a tieto vopred predložiť zvoleným zástupcom k vyjadreniu.
- 5/ Správca nesmie prostriedky fondu opráv použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe. V prípade porušenia tejto povinnosti je správca povinný takto neoprávnene použité prostriedky ihneď vrátiť na účet domu spolu so sankčným poplatkom vo výške dvojnásobku priem. úroku, požadovaného peňažnými ústavmi pri poskytovaní úveru. Prostriedky fondu opráv, nepoužité v príslušnom kalendárnom roku, prechádzajú do nasledujúceho roku.
- 6/ Vlastníci majú právo kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu. Toto právo budú realizovať prostredníctvom zvolených zástupcov alebo na spoločných stretnutiach so správcom, ktoré sa bude konať podľa vzájomnej dohody, najmenej 1 x ročne.
- K vykonaniu kontroly je správca povinný predložiť faktúry so všetkými prílohami (objednávka, špecifikácia ceny, doklady o prevzatí so súpisom vykonaných prác, revízne a iné správy, tvoriace súpis prác a pod.)
- 7/ 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 neposkytli do fondu opráv mimoriadny príspevok, správca nezodpovedá za škody, prípadne pokuty, ktoré v súvislosti s tým vzniknú.
- 8/ Po závierke kalendárneho roka najneskôr do 31. marca 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.
- 9/ Správca je oprávnený použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv prechodne na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa tieto prostriedky vrátia do fondu.

- 10/ Rozsah prác v bytoch alebo NP (v prípade hranice medzi spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami a bytom alebo NP) hradených z fondu vlastníci odsúhlasia samostatným dokumentom.

Článok VI.

Poplatok za správu

- 1/ Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom poplatku správcovi za výkon správy vo výške **6,30 € (190,- Sk) za byt, nebytový priestor a spoločný priestor, ak je spoločný priestor prenajatý.** Správca nie je platiteľ DPH.
Cena za výkon správy a činnosti podľa predmetu tejto zmluvy je stanovená dohodou zmluvných strán podľa zák. č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 2/ Vlastníci sú povinní platiť poplatok za výkon správcovskej činnosti na zriadený účet domu podľa čl.II.
Správca je oprávnený mesačne predisponovať z účtu domu dohodnutý mesačný poplatok v úhrnnej čiastke na svoj podnikateľský účet a to najskôr posledný pracovný deň v bežnom mesiaci.
- 3/ Správca je povinný odsúhlasiť so zástupcami vlastníkov počet bytov, nebytových priestorov ako aj prenajatých spoločných priestorov, na ktoré sa vzťahu mesačný poplatok za správu vždy k 31.12. bežného roku pre nasledujúci kalendárny rok. Správca je povinný oznámiť zástupcom vlastníkov bez zbytočného odkladu zmenu uvedených údajov a vopred si odsúhlasiť zmenu úhrnnej čiastky podľa bodu 2/ tohto článku zmluvy.
- 4/ Správca je oprávnený navrhnúť úpravu výšky mesačného poplatku za výkon správy uvedený v bode 1/ najskôr odo dňa 01.01.2011. Ak sa dobe od 01.01.2009 do 31.12.2010 správca stane platiteľom DPH, odo dňa účinnosti registrácie správcu za platiteľa DPH mení sa výška mesačného poplatku na 6,30,- € /190,- Sk/ mesiac/byt/NP vrátane DPH. Odsúhlasenie zmeny výšky poplatku za správu je možné len na schôdzi vlastníkov bytov a NP nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov.

Článok VII.

Ukončenie zmluvného vzťahu

- 1/ Zmluvný vzťah zaniká písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je **tri mesiace** a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 2/ Na vypovedanie zmluvy zo strany vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a NP.
- 3/ Správca je povinný 30 dní pred skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a 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 domu v banke na účet založený novým správcom je povinný zaplatiť na účet domu úroky z omeškania.
- 4/ Ak zmluvu o výkone správy vypovedal správca, správca nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo, správca je oprávnený previesť

výkon správy na iného správcu. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy.

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/ Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, pričom splnomocnený zástupca vlastníkov bytov obdrží jedno vyhotovenie a správca jedno vyhotovenie. Ostatní vlastníci obdržia fotokópiu zmluvy.
- 4/ Zmluva je platná dňom podpísania zmluvnými stranami a účinná dňom 1. januára 2009.
- 5/ Nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvoria štyri strany pod číslami 10,11,12, a 13 s originálnymi podpismi vlastníkov bytov.
- 6/ Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a určito, nekonajú v tiesni ani za jednostranne nevýhodných podmienok,
- 7/ Túto zmluvu možno zmeniť alebo doplniť len písomnými a očíslovanými dodatkami potvrdenými oboma zmluvnými stranami. Táto zmluva je záväzná pre **všetkých** vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome..
- 8/ S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; ale záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.
- 9/ Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

V Bratislave, dňa 21.1.2009

Správca :

IPS – FB s.r.o.

Konopná 40, 821 05 Bratislava
IČO: 44435029 DIČ: 2022701098
tel.: 0903 463505

IPS – F B s.r.o.
Ing. František Bútor
konateľ

Vlastníci bytov :

Zást. vlastníkov Mgr. Vojteková Lenka :

Zást. vlastníkov Boris Javorčík :

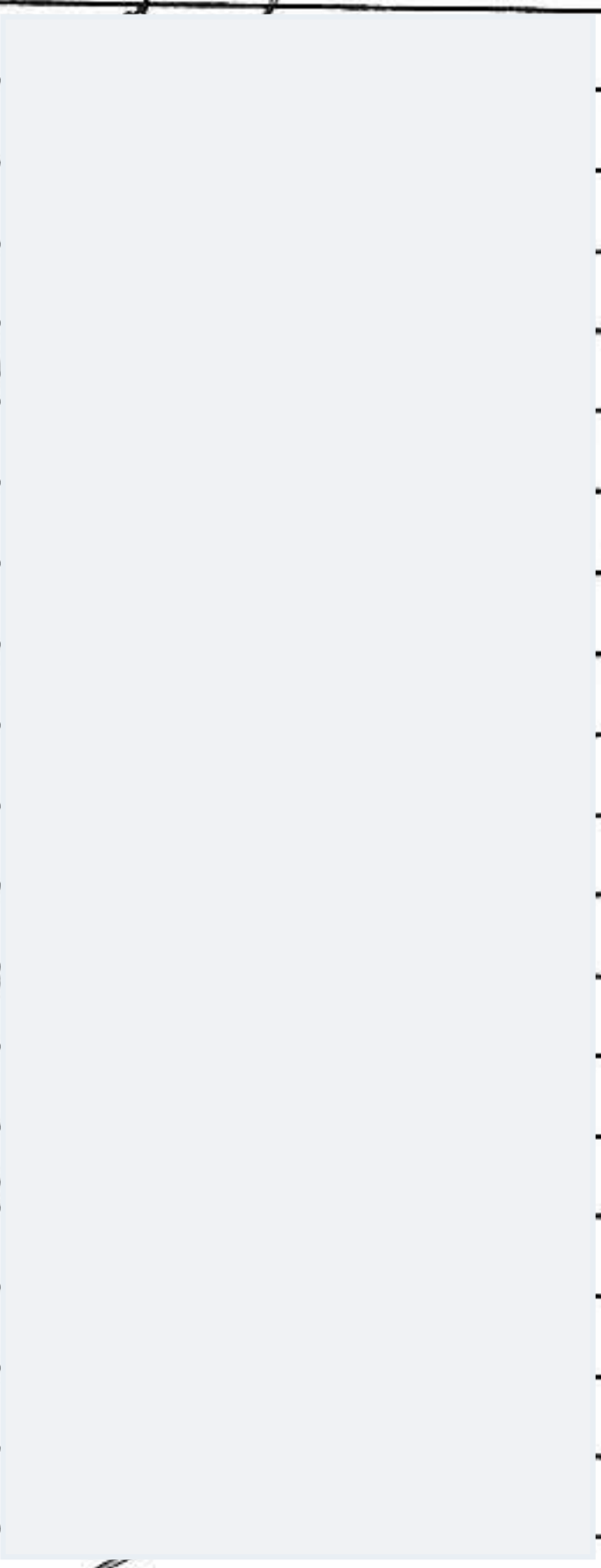
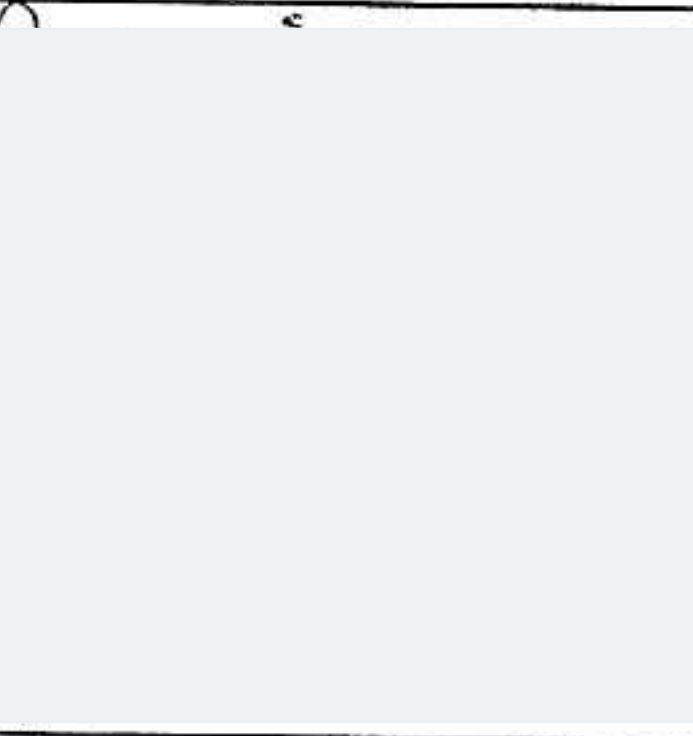
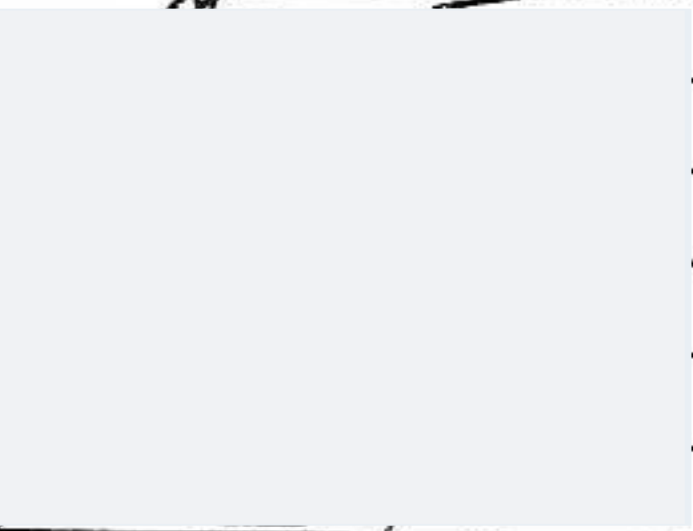
Pôdpisy vlastníkov bytov na str. 10- Legerského 6
11- Legerského 8
12- Ovručská 7
13- Ovručská 9

VLASTNÍCI BYTOV

LEGERSKÉHO 8

byt č.	meno vlastníka bytu	podpis
1.	PŠENČÍKOVÁ Mária	
2.	MÚ - NOVÉ MESTO	
3.	VÍŠŇOVSKÝ Ján	
4.	ŽLNAYOVÁ Alica	
5.	VÁCLAVÍKOVÁ Kristína	
6.	ŠAFARKOVÁ Alžbeta	
7.	HORÁČEK Vladimír HORÁČKOVÁ Henrieta	
8.	ŠTRBÍKOVÁ Margita	
9.	NEMEC Robert	
10.	GMITROVÁ Emília PHDr.	
11.	BOCHNÍČKOVÁ Irena	
12.	MIHÁL Jozef MIHÁLOVÁ Emília	
13.	VOJTEKOVÁ Lenka	
14.	UVAČEKOVÁ Dagmar JUDr.	
15.	POLGÁROVÁ Júlia	
16.	KOLLÁR Jozef Ing.	
17.	BAZGEROVÁ Katarína BAZGER Jozef	
18.	ORBÁN Peter Ing.	
19.	STAREČEK Ján	
20.	MEZENECVOVÁ Zuzana	
21.	MORAVČÍK Martin	

**VLASTNÍCI BYTOV
LEGERSKÉHO 6**

byt č.	meno vlastníka bytu	podpis
1.	HODÁŇ Kamil Ing.	
3.	KOCHANOVÁ Agnes	
4.	PODHORSKÝ Michal PODHORSKÁ Eva	
5.	DANIŠOVÁ Jana	
6.	SEKEREŠ Pavol	
7.	DUBOVSKÝ Ladislav DUBOVSKÁ Milena	
8.	MRÁZEKOVÁ Darina	
9.	MARENČÍKOVÁ Anna	
10.	ŠEBO Rudolf Ing. ČAMBALÍKOVÁ Viera Ing.,	
11.	KONUŠÍKOVÁ Janka	
12.	ŠTENCL Martin	
13.	BARNINCOVÁ Andrea	
14.	ŠEREGOVÁ Gabriela	
15.	MRÁZEK Eduard Ing. MRÁZEKOVÁ Milena Ing.	
16.	UČNÍKOVÁ Jana	
17.	SVITEK Branislav	
18.	BORUTOVÁ Adriana	
19.	HODÁŇ Kamil HODÁŇOVÁ Zuzana	
20.	BRNUŠÁK Stanislav Ing. BRNUŠÁKOVÁ Dana	
21.	BRNUŠÁK Stanislav BRNUŠÁKOVÁ Dana	

VLASTNÍCI BYTOV

OVRUČSKA 7

byt č.	meno vlastníka bytu	podpis
1.	LAURO Milan	
	LAUROVÁ Terézia	
2.	SZENCZI Ján	
3.	KÁČEROVÁ Zuzana Ing.	
4.	JAVORČÍK Boris	
	JAVORČÍKOVÁ Zuzana	
5.	FABIAN Anton	
	FABIANOVÁ Alžbeta	
6.	MOLNÁROVÁ Petra	
7.	HUDEC Norbert	
8.	ČARADSKÁ Margita	
9.	GOSIOROVSKÁ Anna	
	TARAJOVÁ Ľubica	
	FRIDRICHOVÁ Ivana	
10.	AŽALTOVIČOVÁ Jozefína	
11.	MARUŠKA Ján	
	MARUŠKOVÁ Mária	
12.	VRTALÍK Alexander Ing.	
	VARGOVÁ Alena Ing.	
13.	REPKOVÁ Gizela	
14.	DERMEK Peter Ing.	
15.	PETROVSKÁ Valéria	
16.	BOTLÁOVÁ Beata Ing.	
17.	KNIPIGL Robert	
	KNIPIGLOVÁ Táňa	
18.	BOTLÓ Tibor Ing.	
19.	KRAJČO Miroslav	
	KRAJČOVÁ Mária	
20.	KRAJČO Miroslav	
	KRAJČOVÁ Mária	
21.	KEPENEŠOVÁ Emília	

VLASTNÍCI BYTOV

OVRUČSKÁ 9

byt č.	meno vlastníka bytu	podpis
1.	BLAŽÍČEK MILAN	
2.	MARKO Peter	
3.	VOJÁČEK Alojz VOJÁČKOVÁ Jana	
4.	NASADIL Karol NASADILOVÁ Helena	
5.	ČAPIČÍK Andrej	
6.	BIRČÁK Miroslav	
7.	POLAKOVIČ Ján POLAKOVIČOVÁ Mária	
8.	CHABREČEK Marián	
9.	BIELKOVÁ Anna	
10.	GROSZOVÁ Olga	
11.	VRÁBEL Andrej	
12.	SEKEL Boris SEKEL Igor	
13.	KELLO MATEJ	
14.	HROMKOVIČ Martin HROMKOVIČOVÁ Štefánia	
15.	PRUSÁK Martin	
16.	ŠEREG Robert Ing. ŠEREGOVÁ Gabriela	
17.	UJVÁRY Branislav	
18.	UJVÁRY Branislav	
19.	BENÁKOVÁ Jana	
20.	PASTOR Ivan	
21.	IVANOVIČOVÁ Lucia	

