

Zmluva o výkone správy

č. 004 /2000

uzatvorená podľa § 8 zákona NR SR č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
v znení neskorších noviel medzi týmito zmluvnými stranami

Článok I Zmluvné strany

- 1.1 **Vlastníci bytov a nebytových priestorov domu RAČIANSKA 5,7**
súp.číslo 1502, 83102 Bratislava, uvedení na poslednej strane zmluvy (ďalej len „vlastníci“)
- a
- 1.2 **Ľubomír Žiak - Správcovská a realitná kancelária PROGRES**
Ružová dolina č.6
821 08 Bratislava
IČO : 35 332 867
Nie sme platcom DPH
Bankové spojenie : Tatra banka, a.s.
Číslo účtu : 2628024912/1100
(ďalej len „správca“)

Článok II Predmet zmluvy

- 2.1 Vlastníci poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu Račianska 5-7, pozemku, parc.č.11930/1, 11930/2 ako aj zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytov v rozsahu a za podmienok dojednaných touto zmluvou.

Článok III Práva a povinnosti správcu

- 3.1 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 v bytovom dome.
- 3.2 Na splnenie svojho záväzku je správca povinný :
- a/ starať sa o údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu podľa potreby alebo na základe požiadaviek väčšiny vlastníkov a v súlade s osobitnými predpismi (napr. o vyhradených technických zariadeniach, o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a predpisy o požiarnej ochrane) a vykonávať :
- pravidelné mesačné obhliadky domu
 - súpis potrebných opráv a údržby
 - cenovú, technickú a vecnú kontrolu prác na dome a ich fakturáciu
 - technickú evidenciu domu a zaznamenávať všetky zmeny
- b/ zabezpečovať poskytovanie nasledovných plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov :
- dodávku tepla a teplej úžitkovej vody
 - dodávku vody z verejného vodovodu len za objekt Račianska 5-7
 - odvádzanie dažďových vôd
 - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu
 - prevádzku výťahů

- odvoz a likvidáciu domového odpadu
- deratizáciu a dezinsekcii
- povinné revízie vyhradených technických zariadení, výťahov a prípadne ďalších zariadení podliehajúcich povinným revíziám zo zákona
- overovanie meradiel spotreby teplej úžitkovej vody a studenej vody
- daňové odvody a poplatky podľa všeobecne záväzných právnych predpisov
- vedenie účtovníctva pre spravovaný objekt
- vyúčtovanie nákladov za poskytovanie služieb spojených s užívaním bytov
- atestáciu objektu

3.3 Správca zabezpečí otvorenie samostatného účtu v **Slovenskej sporiteľni a.s., pobočka Račianska č.15**. Na tomto účte budú sústredované všetky platby vlastníkov vrátane pripisovaných zdanených úrokov a hradené plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy vrátane bankových poplatkov.

3.4 Správca je povinný ustanoviť najneskôr do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy výšku mesačných platieb jednotlivým vlastníkom pozostávajúcich z

- preddavkov na služby spojené s užívaním bytov a spoločných priestorov, pričom vychádza zo skutočne vynaložených nákladov za predchádzajúce obdobie s prihliadnutím na reálny vývoj cien energií a služieb v nasledujúcom období.
- príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorého výšku stanoví na základe vlastníckmi dohodnutej čiastky podľa článku VI bodu 6.2
- poplatku za výkon správy poskytovanému správcovi v dohodnutej výške podľa článku VII bodu 7.1

3.5 Výšku mesačných preddavkov na služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov je správca oprávnený zmeniť, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb. O uskutočnených zmenách je správca povinný informovať všetkých vlastníkov a doručiť nový výpočtový list mesačných preddavkov, najneskôr však 15 dní pred platnosťou zmeny.

3.6 Rozúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté plnenia jednotlivým vlastníkom uskutoční správca podľa platných predpisov nasledovne :

a/ podľa nameraných pomerových hodnôt :

- dodávku tepla podľa objektového meradla tepelnej energie a celkovej plochy bytu v m², upravenej plochy nebytového priestoru v m²
- dodávku teplej úžitkovej vody podľa vodomero
- dodávku studenej vody podľa vodomero

Ak majú vlastníci z vlastnej nedbanlivosti nefunkčné vodomery, správca im rozúčtuje rozdiel medzi spotrebou funkčných vodomero a faktúrovanou spotrebou od dodávateľa.

b/ podľa počtu osobomesiacov :

- užívanie výťahov okrem vlastníkov z druhého nadzemného podlažia, ktorí odovzdajú písomné prehlásenie, že výťah nepoužívajú
- osvetlenie spoločných priestorov domu
- odvoz a likvidácia domového odpadu

c/ podľa m² celkovej podlahovej plochy :

- odvádzanie dažďových vôd

d/ na byt, nebytový priestor

- pohotovostnú havárijnú službu

3.7 Vyúčtovanie za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov je správca povinný vykonať za predchádzajúci kalendárny rok najneskôr do 31.mája. Správca je povinný umožniť zvoleným zástupcom vlastníkov kedykoľvek bez obmedzenia nahliadnuť do príslušných dokladov za účelom odsúhlasenia predkladaného vyúčtovania.

3.8 Vyúčtovaním vyčíslený preplatok je správca povinný vyplatiť do 15 dní od dňa doručenia vyúčtovania vlastníkovi, v prípade reklamácií po ukončení reklamačného konania, vopred dohodnutým spôsobom. V prípade omeškania z vlastnej viny, je správca povinný zaplatiť vlastníkom bytov 2,5 promile z preplatkov za každý aj započatý deň omeškania.

- 3.9 Správca zabezpečí poistenie spoločných častí a spoločných zariadení domu, poistenie zodpovednosti za škody ak o to požiada nadpolovičná väčšina vlastníkov. V takomto prípade vlastníci súčasne splnomocňujú správcu na uzatvorenie poisťnej zmluvy.
- 3.10 Správca je oprávnený vykonávať na náklady vlastníkov tieto právne úkony :
- podávať návrhy na začatie súdnych konaní, v ktorých sú uplatňované pohľadávky týkajúce sa prevádzky, údržby a opráv domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu
 - v mene vlastníkov uzatvárať zmluvy zabezpečujúce riadnu správu a prevádzku domu.
 - v prípade omeškania platieb, ktoré prekročí dobu šesť mesiacov a ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nereaguje na tretiu obdržanú upomienku, podať súdnu žalobu o zaplatenie dlžnej čiastky a v prípade nezaplatenia uplatniť formou exekúcie záložné právo k bytu v prospech všetkých vlastníkov na predmetný byt alebo nebytový priestor. Správca je povinný do 15 dní od podania návrhu na súd informovať – doručiť kópiu návrhu zvoleným zástupcom.
- 3.11 Správca zodpovedá za škody spôsobené porušením povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
- 3.12 Skutočne vynaložené náklady na prevádzku domu je správca povinný odsúhlasiť so zástupcami vlastníkov minimálne raz za tri mesiace a na vyžiadanie predložiť hospodársku správu.
- 3.13 Správca mesačne odovzdá zástupcom zoznam neplatičov s dlžnými čiastkami, ktorý bude vyvesený vo vestibuloch vchodov Račianska 5-7.

Článok IV

Práva a povinnosti vlastníkov

- 4.1 Práva a povinnosti vlastníkov sú určené najmä zákonom NR SR č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov. a touto zmluvou.
- 4.2 Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv a ostatných plnení spojených s užívaním bytov sú vlastníci povinní mesačne uhrádzať platby vo výške ustanovenej výpočtovým listom, najneskôr však do 25. dňa príslušného mesiaca na bankový účet podľa článku III, bodu 3.3.
- 4.3 V prípade omeškania mesačnej platby zaplatí vlastník do fondu prevádzky, údržby a opráv poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile za každý začatý deň.
- 4.4 Nedoplatok vyčíslený vo vyúčtovaní plnení spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru je vlastník povinný zaplatiť do 15 dní od obdržania vyúčtovania, alebo v prípade reklamácie po ukončení reklamačného konania. V prípade omeškania je povinný zaplatiť do fondu prevádzky, údržby a opráv poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile za každý začatý deň.
- 4.5 Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 10 dní, písomne oznámiť správcovi nasledovné :
- a/ každú zmenu v počte osôb v byte alebo nebytovom priestore
 - b/ prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru
 - c/ prenájom bytu, nebytového priestoru alebo jeho časti
 - d/ užívanie bytu na iné účely ako bývanie
 - e/ závady na meracích zariadeniach v byte alebo nebytovom priestore
 - g/ ďalšie skutočnosti súvisiace s určením výšky platby za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.
- V prípade nesplnenia niektorej z uvedených povinností vlastník zodpovedá za škodu, ktorá by v tejto súvislosti vznikla.
- 4.6 Na požiadanie správcu je vlastník povinný umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru za účelom vykonania opravy alebo údržby spoločnej časti domu alebo na vykonanie odpočtov meracích zariadení, prípadne za iným účelom súvisiacim so správou domu. Správca je povinný minimálne tri dni

- 4.7 vopred oboznámiť vlastníkov s vykonávaním aktivít v dome. Vlastníci odovzdajú správcovi zoznam a kópiu kľúčov od spoločných priestorov a zariadení domu.
- 4.8 Stavebné úpravy v byte alebo v spoločnom priestore môže vlastník vykonávať len v súlade so stavebným zákonom č.50/1976 Zb. a ustanovením §11 odst.4 zákona NR SR č.182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov. Vlastník bytu je povinný informovať správcu o takýchto stavebných úpravách, pred ich začatím písomne. Ak vlastník poruší uvedené predpisy zodpovedá ostatným vlastníkom za pôsobenú škodu.
- 4.9 Svoje právo účasti na správe domu si vlastníci uplatňujú najmä tým, že sa zúčastňujú na schôdzach vlastníkov, ktoré zvoláva správca z podnetu najmenej 51 % vlastníkov, z podnetu zástupcov vlastníkov alebo z iných nevyhnutných dôvodov, najmenej však jedenkrát ročne. Ak je zhromaždenie vlastníkov dva a viackrát neuznášané schopné, bude hlasovanie o dôležitých skutočnostiach zrealizované formou hlasovacieho lístka – návratky, ktorý obdrží každý vlastník do poštovej schránky. Výsledok takéhoto hlasovania je pre správcu záväzný.
- 4.10 Vlastníci volia zástupcov, ktorých súčasne splnomocňujú k ich zastupovaniu vo všetkých úkonoch so správou domu a kontrolou hospodárenia s finančnými prostriedkami hradenými jednotlivými vlastními. Nerozhodujú však o veciach podliehajúcich schváleniu nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov.
- 4.11 Zvolení zástupcovia vlastníkov :

Meno a priezvisko	Rodné číslo	Č.bytu	Vchod č.	Telefón
Ing. Katarína Liptáková		14	5	
Anna Plavecká		36	5	
Terézia Kováčová		42	5	
Irena Grossová		17	7	
Ing. Peter Kollár		42	7	

V prípade odstúpenia zástupcu vlastníci volia nových, ktorých mená nahlásia správcovi.

Článok V

Spôsob správy spoločných častí a spoločných zariadení domu

- 5.1 Prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva zabezpečuje na základe rozhodnutia vlastníkov správca sám alebo dodávateľským spôsobom a to čo najhospodárnejšie.
- 5.2 Vlastníci hlasovaním nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov rozhodujú o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, najmä však o výške tvorby a konkrétnom používaní fondu prevádzky, údržby a opráv. Za každý byt alebo nebytový priestor má vlastník jeden hlas. O priebehu hlasovania spíše správca alebo iná osoba poverená vlastními zapisnicu. Zapisnica je platná len v prípade podpísania zvoleným overovateľom.
- 5.3 Individuálne užívať spoločné priestory domu môže vlastník alebo tretia osoba, len zo súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov a za odplatu. Odplata je príjmom do fondu prevádzky, údržby a opráv a o jej výške rozhodujú vlastníci.
- 5.4 Správca je povinný najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstve domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou.
- 5.5 Správa domu sa vo veciach organizačných riadi ustanoveniami zákona NR SR č. 182/1993 Z.z., §14 v znení neskorších predpisov.

Článok VI

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

- 6.1 Fond prevádzky, údržby a opráv slúži na úhradu plnení spojených s prevádzkou domu, bytov a nebytových priestorov a zabezpečenie údržby, opráv a na vylepšenie spoločných častí a príslušenstva domu. Tvorbu a použitie fondu opráv účtuje správca na samostatnom analytickom účte domu.
- 6.2 Vlastníci sa nadpolovičnou väčšinou dohodli na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv mesačným príspevkom vo výške 5,- Sk/m² celkovej podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru každého vlastníka.
- 6.3 Prostriedky z fondu prevádzky, údržby a opráv môže správca čerpať na financovanie opráv a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu v týchto prípadoch :
- a/ bez súhlasu vlastníkov :
- odstránenie havarijných stavov
 - vykonanie revízie a opravy vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov
 - bežnej údržby a opravy nepresahujúcej v jednotlivom prípade čiastku 5.000,- Sk.
- Po vykonaní uvedených činností je správca povinný informovať o výške faktúrovaných nákladov zástupcov najneskôr do 3 dní.
- b/ financovanie bežnej údržby a opráv v rozsahu od 5.000,- Sk do 20.000,- Sk podlieha súhlasu väčšiny zvolených zástupcov vlastníkov. Nad rozsah 20.000,- Sk je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov, pričom k výberovému konaniu sa vyjadrujú zástupcovia vlastníkov.
- 6.4 Vlastníci kontrolujú opodstatnenosť vynaložených nákladov na údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu prostredníctvom zvolených zástupcov . Správca je povinný na požiadanie predložiť všetku dokumentáciu zástupcom k nahliadnutiu.
- 6.5 V prípade neodsúhlasenia alebo nedostatku finančných prostriedkov na účte, ak ani na základe výzvy správcu nebol poskytnutý do fondu prevádzky, údržby a opráv mimoriadny príspevok na nevyhnutné odstránenie závad, správca nezodpovedá za škody, prípadne sankcie, ktoré v súvislosti s uvedeným môžu vzniknúť.
- 6.6 Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.
- 6.7 Najneskôr do 31.mája príslušného roka je správca povinný oboznámiť vlastníkov so stavom fondu prevádzky, údržby a opráv a s plánom opráv na nasledujúce obdobie, ktorý podlieha schváleniu nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov..

Článok VII

Poplatok za správu

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom poplatku za výkon správy vo výške 150,- Sk za jeden byt, nebytový priestor alebo prenajaté spoločné časti alebo spoločné zariadenia domu. Správca si do tretieho pracovného dňa v mesiaci prevedie na svoj bankový účet správcovský poplatok za všetky spravované byty, neb. priestory a prenajaté časti domu.
- 7.2 Správca má právo prehodnotiť a požiadať o súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov na zmenu výšky dohodnutého poplatku za správu, najmä v prípade nárastu inflácie o 5 % .

Článok VIII

Osobitné ustanovenia

- 8.1 Spôsobené škody vlastními v dome bude znášať ten vlastník, ktorý škodu spôsobil, ak nie

- 8.2 je možné ho identifikovať, škodu budú znášať všetci vlastníci rovným dielom
Správca za účasti zvolených zástupcov prevezme a prekontroluje komplexnosť projektov
skutočného vyhotovenia a agendu týkajúcu sa domu od predchádzajúceho správcu. Preberací
protokol sa stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Článok IX Záverečné ustanovenia

- 9.1 Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú.
9.2 Každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia tejto zmluvy.
9.3 Výpovedná lehota je tri mesiace. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho
mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať ak
s výpoveďou prejaví súhlas nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov.
9.4 Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len na základe vzájomnej dohody
zmluvných strán, výlučne v písomnej forme.
9.5 Vlastníci splnomocňujú zvolených zástupcov k podpísaniu dodatkov k zmluve z dôvodu
pristúpenia nového vlastníka alebo z dôvodu zmien a doplnkov v tejto zmluve.
9.6 Zmluva je platná dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť
dňom 01.10.2000. V prípade zániku organizácie správcu, alebo zmeny jeho formy, táto sa
zaväzuje túto skutočnosť oznámiť vlastníkom bez zbytočného odkladu. Zmluvné strany sa na
osobitnom rokovaní dohodnú na ďalšej forme prípadnej spolupráce, alebo jej zániku.
9.7 Odstúpiť od tejto zmluvy môžu zmluvné strany iba v prípade jej hrubého porušovania
druhou stranou alebo po vzájomnej dohode obidvoch zmluvných strán. Odstúpenie musí byť
písomné, zdôvodnené a doručené druhej strane inak je neplatné. Nároky na náhradu škody
týmto nie sú dotknuté.

V Bratislave dňa 1.10.2000

Lubomír ŽIAK
Správcovská a realitná kancelária
PROGRES
Ružová dolina 6, 824 70 Bratislava

Za správcu : Lubomír Žiak

Vlastníci bytov a nebytových priestorov :

P.č.	č.bytu	Meno a priezvisko
1.1	1	Prasporovská ml. s.r.o. TPF s.r.o. Bratislava
1.2	2	Anna Zimanová
1.3	3	Amália Tardíková
1.4	4	Rudolf Báán Katarína Báánová
1.5	N901	TPF s.r.o. Bratislava

Podpis