

**ZMLUVA
O VÝKONE SPRÁVY
č. 04/2006**

uzatvorená podľa § 8 zákona NR SR č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

**Článok I.
Zmluvné strany**

Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Sibírska č.13-15-17-19
v Bratislave, uvedení v čl. XI. tejto zmluvy
(ďalej len „vlastníci“)

a

Správcovská kancelária PROGRES, s.r.o.

Tomášikova č.10/A, 821 03 Bratislava

IČO: 35 895 403

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, v odd. Sro, vo vložke číslo 32657/B

DIČ: 2021858685, IČ DPH: SK2021858685

Bankové spojenie: Tatra banka, a. s.

Číslo účtu: 2626030163/1100

(ďalej len „správca“)

**Článok II.
Predmet zmluvy**

1. Vlastníci poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu a pozemku v Bratislave, na ulici Sibírska č.13-15-17-19, súpisné číslo 1598, na pozemku parcelné číslo 11918/1,2,3,4 o celkovej zastavanej ploche 1161 m² (ďalej len „dom“), ako aj zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v rozsahu a za podmienok dojednaných touto zmluvou.

**Článok III.
Práva a povinnosti správcu**

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva, nebytových priestorov a prevádzku domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv v dome.
2. Správca je povinný vykonávať správu majetku vlastníkov samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
3. Pri správe majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov 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 (najmä o vyňatých technických zariadeniach, o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a predpismi 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,
 - b) zabezpečovať poskytovanie nasledovných plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov:
 - dodávku a odvod vody z verejného vodovodu
 - dodávku tepla na ústredné kúrenie a teplú úžitkovú vodu
 - dodávku teplej úžitkovej vody
 - odvádzanie dažďových vôd
 - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu
 - odvoz a likvidáciu domového odpadu
 - prevádzku výťahov
 - deratizáciu a dezinsekciu
 - upratovanie spol. priestorov, letnú a zimnú údržbu príľahlých chodníkov
 - 24 hod. výkonu pohotovostnej havarijnej služby v profesiách : voda, kúrenie, elektrická energia, plyn, kanalizácia,
 - c) vykonávať povinné revízie vyhradených technických zariadení a prípadne ďalších zariadení podliehajúcich povinným revíziám zo zákona,
 - d) zabezpečovať overovanie (výmenu) meradiel spotreby studenej vody a teplej úžitkovej vody,

- e) dbať na ochranu práv vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
 - f) zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb,
 - g) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - h) umožniť vlastníkovi na požiadanie vo vopred dohodnutom termíne nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
4. Správca zabezpečí otvorenie samostatného účtu v Tatra banka a.s. Na účte budú sústredované všetky platby vlastníkov vrátane pripisovaných zdanených úrokov a hradené plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy vrátane bankových poplatkov. Správca umožní zvolenému zástupcovi vlastníkov pasívny prístup na účet formou internetbankingu.
5. Správca je povinný viesť samostatné účtovníctvo pre spravovaný dom. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.
6. Správca je povinný ustanoviť najneskôr do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy výšku mesačných platieb jednotlivým vlastníkom pozostávajúcich z :
- a) preddavkov na služby spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov a spoločných priestorov, pričom vychádza zo skutočne vynaložených nákladov za predchádzajúce obdobie s prihliadnutím na reálny vývoj cien energií a služieb v nasledujúcom období,
 - b) príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorého výšku stanoví na základe vlastníkmi dohodnutej čiastky podľa článku VI. bod 2 zmluvy,
 - c) poplatku za výkon správy poskytovanému správcovi v dohodnutej výške podľa čl. VII. bod 1. zmluvy.
7. 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 10 dní pred platnosťou zmeny.
8. Vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté plnenia jednotlivým vlastníkom uskutoční správca nasledovne:
- a) v zmysle platných právnych predpisov (Vyhláška Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č.630/2005 z 20.12.2005) a pravidiel rozpočítavania nákladov na ústredné kúrenie, teplú úžitkovú vodu a studenú vodu prijatých nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov v dome:
 - ústredné kúrenie
 - teplú úžitkovú vodu
 - studenú vodu
 - b) podľa počtu osobomesiacov:
 - osvetlenie spoločných priestorov domu
 - prevádzku výťahov
 - odvoz a likvidáciu domového odpadu
 - upratovanie spol. priestorov, letnú a zimnú údržbu príslušných chodníkov
 - c) podľa m² celkovej podlahovej plochy:
 - odvádzanie dažďových vôd
 - prevádzkový fond
 - d) na byt
 - pohotovostnú havarijnú službu
 - deratizáciu a dezinfekciu
9. 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 vo vopred dohodnutom termíne nahliadnuť do príslušných dokladov za účelom odsúhlasenia predkladaného vyúčtovania.
10. Vyúčtovaním vyčíslený preplatok je správca povinný vyplatiť do 15 dní od dňa doručenia vyúčtovania vlastníkovi vopred dohodnutým spôsobom. V prípade omeškania z vlastnej viny je správca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vlastníkom bytov 0,1 % z preplatkov za každý aj začatý deň omeškania. Odvolanie voči vyúčtovaniu má odkladný účinok.
11. Správca zabezpečí poistenie spoločných častí a spoločných zariadení domu, poistenie zodpovednosti za škody ak o to požiadajú nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov. V takomto prípade vlastníci súčasne splnomocňujú správcu po odsúhlasení zvolenými zástupcami vlastníkov uzatvoriť poisťovnú zmluvu s poisťovňou.
12. Správca je oprávnený v mene vlastníkov vykonávať tieto právne úkony:
- a) uzatvárať zmluvy zabezpečujúce riadnu správu a prevádzku domu,
 - b) uzatvárať zmluvy o prenájme spoločných častí a zariadení domu na základe súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov,

- c) podávať návrhy na začatie súdnych konaní, v ktorých sú uplatňované pohľadávky týkajúce sa prevádzky, údržby a opráv domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu a platieb vlastníkov bytov vrátane poplatkov z omeškania v zmysle čl. IV tejto zmluvy a to v prípade, keď dlžná suma prekročí výšku dvoch mesačných platieb a ak vlastník túto neuhradí ani po následnej riadne mu doručenej písomnej upomienke. Ak vlastník zaviazaný právoplatným súdnym rozhodnutím nesplní svoju povinnosť, je správca oprávnený pristúpiť k zabezpečeniu výkonu rozhodnutia. Správca je povinný o zámere vykonať v mene vlastníkov vyššie uvedené právne úkony vopred informovať zástupcov vlastníkov a odoslať/odovzdať im kópie celej korešpondencie, upomienok a podaní na súd súčasne s ich odoslaním dlžníkovi alebo súdu. Všetky náklady spojené s týmito právnymi úkonmi znášajú dotknutí vlastníci. Ak bude správca na uplatnenie vyššie uvedených nárokov pre komplikovanosť veci potrebovať právne služby advokátov, môže byť ich odmena (honorár) dohodnutá len na úrovni tarifnej odmeny podľa príslušných predpisov.
13. Skutočne vynaložené náklady na prevádzku domu je správca povinný odsúhlasiť so zástupcami vlastníkov.
14. Správca štvrťročne odovzdá zástupcom fotokópiu výpisu bankového účtu, tvorbu a čerpanie fondu, stav hotovostnej pokladne, zoznam neplatičov s dlžnými čiastkami.
15. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov, vzniknuté pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru, len ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.
16. Správca zodpovedá vlastníkovi za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona NR SR č.182/1993 Z.z. alebo zo zmluvy o výkone správy.

Článok IV.

Práva a povinnosti vlastníkov

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené najmä zákonom NR SR č.182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, občianskym zákonníkom a touto zmluvou.
2. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv a ostatných plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov sú vlastníci povinní mesačne uhrádzať platby vo výške ustanovenej výpočtovým listom, najneskôr však do 15. dňa príslušného mesiaca na bankový účet podľa článku III. bod 4. zmluvy.
3. V prípade omeškania mesačnej platby zaplatí vlastník do fondu prevádzky, údržby a opráv zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý začatý deň.
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 tomto termíne doručiť písomnú reklamáciu správcovi na nezrovnalosti zistené vo vyúčtovaní. V prípade omeškania je povinný zaplatiť do fondu prevádzky, údržby a opráv zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý začatý deň. Odvolanie voči vyúčtovaniu má odkladný účinok.
5. Vlastníci sú povinní uhradiť náklady vzniknuté neuhradením mesačného zálohového predpisu, nedoplatku z vyúčtovania, t.j. najmä náklady právneho zastupovania, kolky a poštovné. Vlastníci hradia náklady na poštovné v prípade, ak im je zaslaná upomienka, upozornenie, pokus o zmier, alebo mesačný zálohový predpis poštou. Zároveň vlastníci, ktorí nahlásia kontaktnú adresu na doručovanie písomností taktiež znášajú s tým spojené náklady na poštovné.
6. Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 10 pracovných dní, písomne oznámiť správcovi nasledovné:
 - a) každú zmenu v počte osôb v byte alebo nebytovom priestore, pričom odhlásiť osobu je možné len v prípade, že sa súvislo nezdržiava v byte jeden alebo viac mesiacov. Prechodné odhlásenie osoby je možné len v týchto prípadoch: dlhodobá hospitalizácia, liečenie, zahraničný pobyt, študijný pobyt, dlhodobá práca mimo miesta bydliska,
 - b) prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru. Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva je vyhlásenie správcu, že vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - c) prenájom bytu, nebytového priestoru alebo jeho časti,
 - d) užívanie bytu na iné účely ako bývanie,
 - e) poruchy na meracích zariadeniach v byte alebo nebytovom priestore,
 - f) 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.

6. Každý nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje

- doterajší vlastník od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.
7. Vlastníci odovzdajú správcovi potrebné doklady a informácie, ktoré sú potrebné k správe domu a budú so správcom v uvedenom smere spolupracovať.
 8. Na požiadanie správcu je vlastník povinný 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 päť dní vopred písomne oboznámiť vlastníkov s vykonávaním aktivít v dome, vrátane osôb a firiem, ktoré budú aktivity vykonávať. Osoby vykonávajúce práce v dome, musia byť schopné preukázať svoju príslušnosť k firme, alebo poverenie správcu na výkon činnosti v dome.
 9. Vlastníci odovzdajú správcovi zoznam a kópiu kľúčov od spoločných častí a zariadení domu.
 10. Stavebné úpravy v byte, nebytovom priestore, alebo v spoločnom priestore môže vlastník vykonávať len v súlade so stavebným zákonom a ustanovením §11 odst. 4 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný informovať správcu o takýchto stavebných úpravách a pred ich začatím písomne predložiť potrebné doklady. Ak vlastník poruší uvedené predpisy zodpovedá ostatným vlastníkom za spôsobenú škodu.
 11. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.
 12. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „schôdza vlastníkov“). Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi minimálne desať dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania sa oznamuje bezodkladne spôsobom v dome obvyklým.
 13. Vlastníci volia zástupcov, ktorých súčasne splnomocňujú k ich zastupovaniu vo všetkých úkonoch so správou domu a kontrolou hospodárenia s finančnými prostriedkami hradenými jednotlivými vlastníkmi. Nerozhodujú však o veciach podliehajúcich schváleniu nadpolovičnou väčšinou vlastníkov. V prípade odstúpenia zástupcu vlastníci volia nového, ktorého meno oznámia písomne správcovi.
 14. Zvolení zástupcovia vlastníkov :

Meno	Vchod	Č.bytu
Majerhoferová Milada	13	10
Kandová Janka	15	17
Beňo Matúš	17	20
Koubeková Ľubica	19	17

15. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.

Článok V.

Spôsob správy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu

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.
2. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. Ak vlastníci rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov, o zmene spôsobu výkonu správy rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru súd.
3. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Vlastník môže písomne, s úradne overeným podpisom,

- splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach.
4. Vlastníci sa môžu dohodnúť na hlasovaní písomnou formou. Pred hlasovaním písomnou formou musia byť vlastníci 10 dní vopred informovaní o predmete hlasovania. Navrhnuť hlasovanie písomnou formou môže len správca so súhlasom zvolených zástupcov vlastníkov, ktorý uverejní informáciu o predmete hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca za účasti zvolených zástupcov vlastníkov, zistí výsledok hlasovania a oznámi ho spôsobom v dome obvyklým. V prípade neúspešného hlasovania sa predmet hlasovania prerokuje na schôdzi vlastníkov. Hlasovanie písomnou formou sa nemôže opakovať. Prehlasovaní vlastníci majú právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol.
 5. Individuálne užívať spoločné časti, spoločné zariadenia domu môže vlastník alebo tretia osoba, len so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov a za odplatu. Odplata je príjmom do fondu prevádzky, údržby a opráv a o jej výške rozhodujú vlastníci.
 6. 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.
 7. Správa domu sa riadi ustanoveniami zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Článok VI.

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodžií. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť prechodne použité 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 prevádzky, údržby a opráv.
2. Tvorbu a použitie fondu opráv (ďalej len „fond“) účtuje správca na samostatnom analytickom účte domu.
3. Vlastníci sa nadpolovičnou väčšinou hlasov dohodli na tvorbe fondu mesačným príspevkom vo výške 14,-Sk/m² spoluvlastníckeho podielu bytu a nebytového priestoru každého vlastníka.
4. Prostriedky z fondu 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, pričom k výberovému konaniu je potrebný súhlas zástupcov vlastníkov
 - bežnej údržby a opravy nepresahujúcej čiastku do 5.000,- Sk
 - b) financovanie bežnej údržby a opráv v rozsahu od 5.000,- Sk do 50.000,- Sk vrátane výberu firmy podlieha súhlasu väčšiny zvolených zástupcov vlastníkov. Nad 50.000,- Sk je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov, pričom k výberovému konaniu sa vyjadrujú zástupcovia vlastníkov.
5. Ak vlastník bytu vykonaním stavebných úprav znemožnil voľný prístup k spoločným stúpačkám, je povinný v prípade havárie, alebo vykonávania rekonštrukcie ich sprístupniť na vlastné náklady.
6. Správca nesmie prostriedky fondu použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.
7. Vlastníci kontrolujú opodstatnenosť vynaložených nákladov na údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu prostredníctvom zvolených zástupcov.
8. V prípade neodsúhlasenia alebo nedostatku finančných prostriedkov na účte, ak ani na základe výzvy správcu nebol poskytnutý do fondu mimoriadny príspevok na nevyhnutné odstránenie závad, správca nezodpovedá za škody, prípadne sankcie, ktoré v súvislosti s uvedeným môžu vzniknúť.
9. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.
10. 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 vlastníkov.

Článok VII.

Odmena za správu

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom poplatku za výkon správy vo výške 165,- Sk za jeden byt vrátane DPH. Správca si do tretieho pracovného dňa v nasledujúcom mesiaci prevedie na svoj bankový účet správcovský poplatok za všetky spravované byty, prenajaté spoločné časti a spoločné zariadenia domu.

2. Správca má právo prehodnotiť a požiadať o súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov na zmenu výšky dohodnutého poplatku za správu domu.

**Článok VIII.
Plná moc**

1. Vlastníci splnomocňujú zvolených zástupcov uvedených v čl. IV. bod 14 tejto zmluvy k podpísaniu prípadných dodatkov k tejto zmluve, pričom dodatok je platný po podpísaní všetkými zástupcami.
2. Zástupcovia vlastníkov sú povinní pred podpisom dodatku k zmluve prerokovať jeho obsah s vlastníkami, preukázať správcovi súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov s navrhovaným znením dodatku zmluvy.

**Článok IX.
Osobitné ustanovenia**

1. Škody spôsobené vlastními v dome bude znášať ten vlastník, ktorý škodu spôsobil, ak nie je ho možné identifikovať, škodu budú znášať všetci vlastníci domu rovným dielom.
2. Dom prevezme správca od predchádzajúceho správcu fyzickým prevzatím, o ktorom bude spísaný protokol a ktorý bude tvoriť prílohu č. 1 tejto zmluvy. V protokole musí byť uvedený popis, technický stav domu a doklady s ním odovzdané.

**Článok X.
Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou šesť mesiacov pre obidve zmluvné strany. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať, ak s výpoveďou prejaví súhlas nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov.
2. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, výlučne v písomnej forme.
3. Odstúpiť od tejto zmluvy môžu zmluvné strany v prípade jej hrubého porušovania druhou stranou alebo po vzájomnej dohode obidvoch zmluvných strán. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné, zdôvodnené a doručené druhej strane, inak je neplatné. Nároky na náhradu škody týmto nie sú dotknuté.
4. Pri ukončení správy správca do 30 dní pred jej ukončením, najneskôr však v deň ukončenia predloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov:
 - d) správu o svojej činnosti
 - e) správu o stave fondu a odovzdá novému správcovi projektovú a písomnú dokumentáciu domu. Zároveň je povinný previesť zostatok fondu na účet nového správcu alebo spoločenstva v termíne dohodnutom v odovzdávacom protokole.
6. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Zákona č.182/1993 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov.
7. Zmluva je platná dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňom 01.01.2007. 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.
8. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
9. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, správca obdrží jedno vyhotovenie, zástupcovia vlastníkov obdržia jedno vyhotovenie. Každý vlastník obdrží ďalej po jednej kópii zmluvy.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

**Článok XI.
Podpisy zmluvných strán**

V Bratislave dňa 19.12.2006

František Meton, konateľ
„za správcu“

 **Správcovská kancelária
PROGRES, s.r.o.** ③
Tomášikova 10/A, 821 08 Bratislava
IČO : 35 895 403 DIČ : 202185868