



ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

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

I. Vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na Kraskovej ul. č. 2 a Račianskej ulici číslo 27, 29, 31 v Bratislave:

Kraskova 2

číslo bytu	priezvisko a meno	dátum narodenia	priezvisko a meno	dátum narodenia
1.	Laholová Milada			
2.				
3.	Kubranská Brigita			
4.	Gális Matúš		Hanuska Štefan	
5.	Ferianc Vladimír		Feriancová Jarmila	
6.	Štuk Vladimír Ing.			
7.				
8.	Koudelka Igor Ing.		Krenová Gabriela Mgr.	
9.	Balog Miroslav			
10.	Žilavý Ján Žilavý Peter		Šutorová Emilia Hornáčková Jana	
11.	HAVRAN, s.r.o. IČO :			
12.	Mravec Michal		Hybská Elena	
13.	Chudíková Mária			
14.	Kusý Tibor			
15.	Vajgel Rastislav			
16.				
17.	Paholíková Táňa			

číslo bytu	priezvisko a meno	dátum narodenia	priezvisko a meno	dátum narodenia
18.	Flaková Daniela			
19.	Bona Ján		Bonová Tatiana	
20.	Králová Verona		Král Ján Ing.	
21.	Ulehlová Adriana			
22.	Kristová Jozefína			
23.	Rjapoš Peter Ing.			
24.	Maruniak Ľudovít		Maruniaková Anna	
25.	Fojtík Roman Ing.			
26.				
27.	Beierová Anna			
28.	Albrechtová Alžbeta			
29.	Markovičová Janka			
30.	Zväz branných a technických Činností IČO:			
31.	Branišová Mária			
32.	Mrekajová Kamila			
33.	Sedlárik Ladislav			
34.	Lowenbergerová Viera			
35.	Bizon Emil			
36.	Ruckschlossová Ľudmila			
37.	Ivančíková Emilia			
38.	Richter František			
39.				
NP.	Silný Rastislav, Rndr. Obchodný priestor		Silná Anna	
NP.	Hlavné mesto SR-suterén	00603481		

číslo bytu	priezvisko a meno	dátum narodenia	priezvisko a meno	dátum narodenia
NP.	Škvarenia Vladimír.Dr. Obchodný priestor		Škvareninivá Katarína, Ing.	
NP.	Virag Ludivít Obchodný priestor		Viragová Magdaléna	
NP.	Palfy Ján Obchodný priestor		Palfyová Viera	

Račianska 27

1.	Senciová Lucia, Ing.			
2.	Oroszová Ildikó			
3.	Urbanová Monika			
4.	Siekel Anton		Siekelová Irena	
5.	Lišková Eva			
6.	Opat Jozef		Opatová Gabriela	
7.	Maneková Juliana		Manek Ladislav, Ing.	
7.	Pavlásková Zuzana		Geschwandtner Michal	
7.	Geschwandtnerová			
8.	Klíma Branislav			
9.	Osvaldová Jozefína			
10.	Pliešovský Alexander		Pliešovská Ľudmila	
11.	Hladíková Mária			
12.	Denko Martin, Ing.			
13.	Mikulášek Štefan			
14.	Markusek Dominik		Markusek Vladimír, Ing.	
14.	Markusek Ján, Ing.			
15.	Kollárik Rudolf		Kolláriková Alena	
16.	Londáková Elena			

číslo bytu	priezvisko a meno	dátum narodenia	priezvisko a meno	dátum narodenia
17.	Bartoš Ladislav		Bartošová Eva	
18.	Sladký Vladimír		Sladká Jana	
19.	Kocian Maroš		Kocianová Lucia	
20.	Rosová Daniela			
21.	Slováková Alena			
22.	Kadlečík Rudolf			
23.	Mateovich Ján		Mateovichová Terézia	
24.	Reinerová Ľubica		Hlubíková Silvia	
Račianska 29				
1.	Vaněk Jiří			
2.	Reguli Marek Ing.			
3.	Čupecová Alena			
4.	Vychodil Alojz			
6.	Singhofer Bedrich		Singhofer Tibor	
7.	Vulgán Ján			
8.	Faix Miloslav		Chalachanová Jana Ing.PhD	
9.	Lipka Ján		Lipková Mária	
10.	Okánik Pavel			
11.	Wendlová Oľga		Wendlová Petra	
12.	Omelková Margita			
13.	Kollárik Andrej			
14.	Prekopa Miloš		Prekopová Mária	
15.	Korbelová Margita Ing.			
16.	Benediktová Zuzana			
17.	Ivanová Mária			

číslo bytu	priezvisko a meno	dátum narodenia	priezvisko a meno	dátum narodenia
18.	Chochoľák Gabriel			
19.	Nagyová Margita			
20.	Trnovský Juraj Ing			
21.	Majtánová Ľubica			
22.	Malinová Anna			
23.	Kuzmová Monika			
24.	Hegyiová Emília			
25.	Tegen Marián			
26.	Vajciová Mária			
27.	Fléglová Mária			
28.	Pečeňová Iveta			
29.	Mihoková Daniela Ing.		Mihok Ivan Ing.	
30.	Kormendy Štefan			
31.	Fischer Jozef			
32.	Kollár Patrik, Ing.			
33.	Hatosová Emília			
34.	Pavlov Ondrej		Pavlovová Mária	
35.	Červenák Michal		Červenáková Mária	
36.	Kitková Janette			
37.	Polák Marián			
38.	Polák Marian		Poláková Mária	
NP.	Klement Miloš, Ing. Obchodný priestor			
NP.	Barčík Jozef Čierny Rudolf, Ing. Obchodný priestor		Barčíková Eva Čierná Jana	

Račianska 31

číslo priezvisko a meno
bytu

dátum
narodenia

priezvisko a meno

dátum
narodenia

1. Pipová Anna

2. Kohútová Daniela

3. Benovičová Mária

4. Gieciová Mária Ing.

5. Bordáč Ján

6. Kolandra Ivan Ing.

7. Matulová Nikoleta

8. Jatiová Terezia

9. Švorc Igor Ing.

10. Čáčková Marcela

11. Dodrvová Katarína

12. Krčmariková Kvetoslava

13. Riegler Štefan

14. Matejiček Tibor Ing.

15. Pikali Jozef

16. Mikulášek Viktor

17. Horváhová Eva, Mgr.

18. Ondraš Ján

19. Balko Ivan

20. Legeň Jozef Ing.

21. Hlavné mesto SR IČO

22. Baďura Stanislav

23. Hytková Dagmar

24. Pavúk Ján. Ing.arch.PhD

Červený Dušan

Bordáčová Magda

Švorcová Natália

Matejičková Juliana Mgr.

Pikali Mária

Balková Margareta

číslo bytu	priezvisko a meno	dátum narodenia	priezvisko a meno	dátum narodenia
25.	Králová Anna			
26.	Kiralová Dana			
27.	Gálik Pavol, RNDr.		Gáliková Viera, RNDr.	
28.	Molnár Ervin, Ing.		Molnárová Júlia, Ing.	
29.	Martinková Anna			
30.	Zemánek Oldrich		Zemánek Stanislav	
	Petríková Alena			
31.	Bence Alexander		Benceová Oľga	
32.	Junas Ladislav			
33.	Miháliková Mária			
34.	Csermak Ludevit		Csermaková Mária	
35.	Petríková Marianna			
36.	Metonová Terézia			
37.	Sochuľáková Margita			
38.				
	Silný Rastislav, Rndr.		Silná Anna	
NP.	Obchodný priestor			
	Hlavné mesto SR	IČO:		
NP.	Nebytový priestor			
	Silný Rastislav, Rndr.		Silná Anna	
NP.	Oprávérenské služby			

(ďalej len „vlastník“)

a

II. správcom domu:

SPRÁVA DOMOV s.r.o., IČO: 35 852 755, Kafendova 4, 831 06 Bratislava

zastúpená konateľom: Ottom Dunkom

Zapísaná v OR Okr. súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, vložka číslo: 28298/B

(ďalej len „správca“)

Článok I Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy o výkone správy (ďalej len „Zmluva“) je, aby správca vo svojom mene, za odplatu podľa ďalej dohodnutých podmienok, zabezpečil na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na Kraskovej ul. č. 2 a Račianska ul. č. 27, 29, 31, súpisné číslo 1509 a 1626, v Bratislave, správu, prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, správu pozemku par. č. 11887/1,2,3,4 k. ú. Nové Mesto a plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov.

Článok II Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a prevádzku tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom v dome.
2. Pri správe majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov je správca povinný:
 - a) zmluvne zabezpečovať prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu s predchádzajúcim písomným súhlasom zvolených zástupcov vlastníkov (ďalej len „zástupcov“) podľa požiadaviek vlastníkov schválených na schôdzi a v súlade s osobitnými právnymi predpismi (najmä predpismi o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, predpismi o vyhradených technických zariadeniach, stavebným zákonom a iných predpisov) a vykonávať:
 - pravidelné mesačné obhliadky domu,
 - súpis potrebných opráv a údržby,
 - cenovú, technickú a vecnú kontrolu prác na dome a ich fakturáciu,
 - b) zmluvne zabezpečuje poskytovanie nasledovných plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov:
 - dodávku tepla,
 - dodávku teplej úžitkovej vody,
 - dodávku studenej vody z verejného vodovodu,
 - odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou,
 - osvetlenie spoločných priestorov domu,
 - prevádzku výťahov,
 - upratovanie spoločných priestorov domu, letnú a zimnú údržbu chodníkov,
 - odvoz a likvidáciu domového odpadu,
 - deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu domu,
 - ďalšie plnenia, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú,
 - c) zmluvne zabezpečuje nepretržitú pohotovostnú havarijnú službu, (voda, plyn, ÚK,

elektrina, kanalizácia, výtahy),

- d) zabezpečuje na základe výberu dodávateľa a písomného súhlasu zástupcov vykonávanie pravidelných odborných prehliadok vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov – revízie elektrických zariadení, plynových zariadení, bleskozvodu, výtahov a prehliadky protipožiarnych zariadení,
 - e) odsúhlasí plán prevádzky, údržby a opráv na nasledujúci rok na schôdzi vlastníkov na základe predchádzajúceho jednania a dohody so stavebnou komisiou najneskôr do konca novembra,
 - f) zabezpečuje výkon správy do aktuálnej výšky finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv (ďalej len FO) v súlade s plánom opráv schváleným vlastními,
 - g) zabezpečuje overovanie meradiel spotreby studenej vody a teplej úžitkovej vody (ďalej len „vodomery“),
 - h) dbať o ochranu práv vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
 - i) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - j) umožniť vlastníkom na požiadanie vo vopred dohodnutom termíne nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
2. Správca zabezpečí otvorenie samostatného účtu v Tatra banke a.s. Na účte budú sústredované všetky platby vlastníkov vrátane pripisovaných zdanených úrokov a hradené plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy vrátane bankových poplatkov. Správca zriadi pre jedného zástupcu pasívny prístup k bankovému účtu prostredníctvom internetbankingu.
3. 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.
4. Správca je povinný ustanoviť najneskôr do 15 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 uvedených v článku II bod 2. tejto zmluvy, 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 vlastními dohodnutej čiastky,
 - c) poplatku za výkon správy poskytovanému správcovi.
5. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných zálohových platieb za služby v dôsledku zmeny právnych predpisov a rozhodnutí cenových orgánov. V dôsledku zmeny rozsahu poskytovaných služieb iba na základe súhlasu vlastníkov. O uskutočnených zmenách je správca povinný informovať všetkých vlastníkov a doručiť im nový výpočtový list mesačných preddavkov, najneskôr však 10 dní pred platnosťou zmeny.
- Cenu za správu môže správca upraviť o hodnotu inflácie úradne vyhlásenou, po prejednaní so zástupcami vlastníkov o čom následne písomne upovedomí každého vlastníka.
6. Vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté plnenia jednotlivým vlastníkom správca uskutoční v zmysle platných právnych predpisov a pravidiel rozpočítavania nákladov prijatých na schôdzi vlastníkov v dome nasledovne:
- ústredné kúrenie v pomere obostavaného priestoru bytu a nebytového priestoru v m³,
 - teplú úžitkovú vodu podľa nameraných hodnôt na merači v bytoch,
 - studenú vodu podľa nameraných hodnôt na merači v bytoch,
 - zrážkovú vodu - na byt a NP,
 - osvetlenie spoločných častí domu - podľa počtu bývajúcich osôb v byte,
 - odvoz komunálneho odpadu - podľa počtu bývajúcich osôb v byte,
 - odvoz komunálneho odpadu pre NP podľa zákona o komunálnom odpade (podnikatelia)

- prevádzka a používanie výťahov - podľa počtu bývajúcich osôb v byte,
 - upratovanie spoločných priestorov - na byt,
 - čistenie chodníka a zimnú údržbu - na byt a NP, v pomere 50:50,
 - správu domu - na byt a rovnakej výške aj na nebtový priestor,
 - poistenie domu - na byt a NP,
 - havarijná služba - na byt a NP,
 - deratizácia - na byt a NP,
 - právne služby - na dotknutý byt a NP, týkajúce sa vymáhania pohľadávok od vlastníkov,
 - odmena zástupcom vlastníkov - na byt a NP,
 - poštovné za poštu dotknutým vlastníkom - na byt a NP,
 - rozmnoženie zápisníc zo schôdzi vlastníkov - na byt a NP,
 - bankové poplatky, poštovné za doručenie ročného vyúčtovania a preplatkov, budú hradené z FO,
 - neobývaný byt sa považuje za byt s jednou osobou a budú naň uplatňované všetky platby.
7. Vyúčtovanie vykoná správca raz ročne a doručí každému vlastníkovi najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka. Správca je povinný umožniť zástupcom vo vopred dohodnutom termíne nahliadnuť do príslušných dokladov za účelom odsúhlasenia predkladaného vyúčtovania.
 8. Vyúčtovaním vyčíslený preplatok je správca povinný vyplatiť do 30 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.
 9. 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 vlastníkov zúčastnených na schôdzi.
 - c) zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody vrátane na súdoch, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb na základe súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov zúčastnených na schôdzi.
 - d) 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. III 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. Správca je povinný o zámere vykonať v mene vlastníkov vyššie uvedené právne úkony vopred informovať a vyžiadať si súhlas zástupcov a odoslať / odovzdať im kópie celej korešpondencie, pred podaním na súd. Na uplatnenie záložného práva na byt v prospech ostatných vlastníkov alebo na formu dobrovoľnej dražby je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov. Všetky náklady spojené s týmito právnymi úkonmi znášajú dotknutí vlastníci. Za podané návrhy na začatie súdnych konaní môže byť odmena správcu alebo advokáta len vo výške tarifnej odmeny podľa príslušných platných predpisov.
 10. Skutočne vynaložené náklady na prevádzku domu je správca povinný odsúhlasiť so zástupcami vlastníkov.
 11. Správca mesačne odovzdá zástupcom fotokópiu výpisu bankového účtu, tvorbu a čerpanie fondu, stav hotovostnej pokladne a zoznam neplatičov s dlžnými čiastkami.
 12. 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 do fondu prevádzky, údržby a opráv domu.
 13. Správca zodpovedá vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona NR SR č.182/1993 alebo zo zmluvy o výkone správy.

14. Vlastníci oprávňujú správcu na prevod finančných úhrad - poplatkov za správu z účtu domu na účet správcu číslo účtu 2620028337/1100 v Tatra banke a.s., do 3. dňa nasledujúceho mesiaca
15. Odpočet stavov vodomeroz zabezpečuje správca po dohode so zástupcami.
16. Správca zodpovedá za archiváciu dokumentácie domu (projektová dokumentácia, revízne správy, zápisnice zo zhromaždení, poisťné zmluvy, účtovné doklady a iné).

Článok III

Práva a povinnosti vlastníka bytu a nebytového priestoru

Práva a povinnosti vlastníkov sú určené najmä zákonom NR SR č.182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, občianskym zákonníkom a touto zmluvou

1. Vlastník je povinný na svoje náklady byt a nebytový priestor k bytu udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní alebo iných zmenách bytu nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych práv.
2. Vlastník je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, nebytových priestoroch alebo na spoločných častiach a zariadeniach domu spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt užívajú.
3. Vlastník je povinný na požiadanie umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi, zástupcovi vlastníkov a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak ide o opravu spoločných častí alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo nebytového priestoru alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a v nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.
4. Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu, alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval bezpečnosť alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu, menil vzhľad domu alebo spoločných častí domu, alebo by prekladal, zapájal alebo odpájal zariadenie bytu zo spoločného zariadenia domu, alebo by ich funkčne alebo technicky menil bez prerokovania na schôdzi vlastníkov a súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov.
Ustanovenia osobitných predpisov (stavebný zákon) nie sú týmto dotknuté.
5. Ak vlastník alebo nájomca 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 spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh vlastníkov schválený uznesením na schôdzi vlastníkov alebo niektorého vlastníka v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru. Ak porušuje pravidlá podľa bodu 5 nájomca, vlastník nájomcovi bezodkladne vypovie nájom bytu alebo nebytového priestoru.
6. Vlastník sa zaväzuje zdržať akýchkoľvek zásahov na spoločných častiach a zariadeniach, pri manipulácii s ktorými sa vyžaduje odborná spôsobilosť ako aj vstupovať do priestorov, kde sa takéto zariadenia nachádzajú.
7. Vlastník bytu a nebytových priestorov v dome v prípade ich nájmu je povinný o tom do 7 dní písomne informovať správcu s uvedením počtu bývajúcich osôb v byte. Hlásenku musí vlastnoručne podpísať.
8. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv, služieb a správy domu je vlastník povinný poukazovať mesačne do 25. dňa v mesiaci nasledovné zálohové platby:
 - a) v čiastke vypočítanej správcom za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru (služby),
 - b) v čiastke 10,- Sk mesačne podľa m² celkovej podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru do FO.
 - c) platiť správcovi za správu mesačne 120,- Sk za byt a nebytový priestor.

9. Ak vlastník bytu je v omeškaní so splnením povinnosti z neuhradených predpísaných platieb a vyúčtovania, zaplatí poplatok z omeškania 1 % z dlžnej sumy za každý mesiac omeškania do FO. Tento dlh mu bude zvlášť vyčíslený vrátane poštovného a doručený k úhrade po ukončení mesiaca doporučené. Okrem toho uhradí správcovi za upomienku manipulačný poplatok 50,- Sk. Od týchto sankcií bude oslobodený vlastník, ktorý sa ocitne v platobnej neschopnosti výnimočne a požiada o odklad správcu písomne, na základe vopred vydaného písomného súhlasu zástupcu príslušného vchodu. Týmto nie je dotknuté právo na náhradu predpísanej platby.
10. Vlastník sa zaväzuje nahlásiť písomne správcovi najneskôr do 7 dní:
 - a) každú zmenu o počte bývajúcich osôb v byte, ak zmena trvá 1 mesiac a viac,
 - b) prevod vlastníctva bytu, nebytového priestoru inému nadobúdateľovi,
 - c) ďalšie skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, alebo nebytového priestoru,
 - d) užívanie bytu na iné účely ako na bývanie,
 - e) adresu vlastníka na doručovanie pošty, ak vlastník býva mimo spravovaného domu.Poštovné a manipulačný poplatok správcovi hradí vlastník.
11. Každý vlastník má právo u správcu nahliadnuť do dokladov a vyúčtovania domu.
12. Nový vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy.
13. Ak dá vlastník byt alebo nebytové priestory do nájmu, za všetky platby zodpovedá vlastník bytu a nebytových priestorov. Správca doručuje poštu len do poštovej schránky v dome. Vlastník bytu a nebytových priestorov nesie zodpovednosť za konanie a prípadné škody spôsobené nájomcom v celom rozsahu tejto zmluvy.

Článok IV

Spôsob výkonu práv vlastníka bytu a nebytového priestoru.

1. Vlastníci uplatňujú a vykonávajú svoje právo účasti na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzach vlastníkov, ktoré zvoláva správca podľa potreby, minimálne 1 krát za rok alebo keď o to požiada väčšina zástupcov domu, alebo ak o to požiada $\frac{1}{4}$ všetkých vlastníkov.
2. Vlastník v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach, spoločných zariadeniach a spoločných nebytových priestoroch domu, príslušenstve a pozemku, na schôdzi vlastníkov domu. Oznámenie o schôdzi vlastníkov s programom rokovania musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze.
3. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník v dome alebo spoluvlastník jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Vlastník v dome 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. O priebehu schôdze vlastníkov, ktorú zvolá správca, bude napísaná zápisnica a správca zabezpečí jej doručenie vlastníkom do poštovej schránky.
5. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome, ak zákon č. 182/1993 Z.z. NR SR o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených vlastníkov.
6. Ak vlastníci v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, a o zmene spôsobu výkonu správy rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome. Toto hlasovanie nemôže byť písomné. Na toto hlasovanie sa nevzťahuje odsek 5. Prehlasovaný vlastník v dome 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 podľa odsekov 5 a 7 nedosiahne,

rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká.

7. Ak nejde o rozhodovanie podľa odseku 6, môže správca alebo zástupca navrhnúť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov 10 dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať a o termíne hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým, oznamom na informačnej tabuli domu alebo v prílohe pozvánky na schôdzu. Po vykonaní hlasovania správca za účasti väčšiny zástupcov zistí a do 5. dní oznámi výsledok hlasovania v dome obvyklým, oznamom na vývesnej tabuli domu. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov. Hlasovanie písomnou formou tej istej veci sa nemôže opakovať. Prehlasovaní vlastníci v dome majú právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak ich právo zaniká.
8. Vlastníci bytov a NP súhlasia s poskytnutím zoznamu neplatičov, ktorý bude obsahovať spolu s výškou nedoplatku aj meno, priezvisko a číslo bytu neplatiča. Zoznam bude pravidelne poskytovaný na konzultáciu zástupcom vlastníkov a zverejnený na schôdzi vlastníkov.
9. Vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu zastupujú v jednaniach so správcom vo veciach súvisiacich s výkonom správy, zástupcovia vlastníkov: Kolláriková Alena za vchod Račianska 27, Mária Gieciová, Račianska 31, Kollárik Andrej Račianska 29, Feriancová Jarmila Kraskova 2. Každý zástupca má rovnaké právo jedného hlasu.

Článok V

Spôsob správy spoločných častí a spoločných zariadení domu

1. Prevádzku domu, údržbu a opravy spoločných zariadení a spoločných častí domu vrátane balkónov a lodžií, zabezpečuje správca dodávateľským spôsobom.
2. Na objednávky na práce od 1.- Sk do 5 000,- Sk správca predkladá jednu cenovú ponuku a schvaľuje ju väčšina zástupcov vlastníkov domu. Na objednávky na práce od 5 000,- Sk do 20 000,- Sk vrátane správca predloží 2 cenové ponuky. Na objednávky od 20 000,- Sk do 50 000,- Sk vrátane, správca predloží 3 cenové ponuky na výber dodávateľa. Cenové ponuky môžu predložiť i jednotliví vlastníci a zástupcovia. Výber dodávateľa vykonajú so správcom a objednávkou schvaľuje väčšina zástupcov vlastníkov. Objednávky nad 50 000,- Sk schvaľujú vlastníci bytov a nebytových priestorov na schôdzi vlastníkov, výber dodávateľa sa urobí na schôdzi vlastníkov, alebo so súhlasom vlastníkov výber vykoná stavebná komisia domu, ktorá bude zvolená a odsúhlasená na 1. schôdzi vlastníkov bytov a NP. Stavebná komisia je dobrovoľný poradný orgán, bez nároku na odmenu.
3. Písomný súhlas zástupcov je potrebný aj pri výbere dodávateľov podľa čl. II. bod 2 písm. d) tejto zmluvy.

Článok VI

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Fond prevádzky, údržby a opráv slúži výhradne na úhradu plnení spojených s prevádzkou domu, údržbou a opravami, prípadné zlepšenia spoločných častí a zariadení domu.
2. FO sa tvorí z predpísaných platieb, jednorázových príspevkov vlastníkov, úrokov, prenájmov a podobne. Finančné prostriedky z FO nevyčerpané v príslušnom roku nebudú vrátené vlastníkom bytov a nebytových priestorov, tieto zostanú vo FO na ďalší rok.
3. Evidencia o správe domu je majetkom vlastníkov, preto správca môže na jej účely zakúpiť zakladače a spisové obaly, v ktorých ukladá a archivuje doklady od domu.
4. Správca sa zaväzuje najmenej raz ročne, najneskôr do 31. 5. nasledujúceho roka zástupcom vlastníkov predložiť pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov správu za predchádzajúci

rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí a zariadení domu, a o iných skutočnostiach, súvisiacich so správou domu.

Článok VII **Osobitné ustanovenia**

1. Vlastníci splnomocňujú správcu na právne úkony v jeho mene na zabezpečenie činnosti podľa článku II.
2. Prostriedky FO možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohoto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do FO.
3. Správca je povinný písomne nahlásiť zástupcovi vlastníkov 30 dní vopred každú zmenu, týkajúcu sa správcu domu, ktorou by došlo k zmene zmluvných podmienok.
4. V prípade, ak správca svojím konaním spôsobí škodu, nie sú tým dotknuté práva vlastníka na uplatnenie náhrady škody.
5. Pre účely platieb do FO, prispievajú byty aj NP v dome podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu uvedeného v LV.
6. Mesačné predpísané zálohové platby vlastníci budú platiť priamo na účet domu, alebo cez SIPO.

Článok VIII **Zástupca vlastníkov v dome**

Práva, povinnosti a odmena zástupcov vlastníkov sú určené touto zmluvou nasledovne:

Splnomocnený zástupca informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, v súlade so zmluvou o výkone správy. Splnomocnený zástupca nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Okrem uvedeného zástupca vlastníkov plní tieto úlohy:

- a, zabezpečuje vyvesenie oznamov a upozornení na obvyklom mieste v dome,
- b, spolupracuje so správcom pri kontrole množstva a kvality zmluvne zabezpečovaných služieb
- c, schvaľuje výber dodávateľa v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy
- d, sleduje stav upratovania v dome, odvoz smetí a dodržiavanie domového poriadku vlastníckmi
- e, kontroluje správcom predložené náklady, ktoré sú predmetom rozúčtovania
- f, kontroluje evidenciu osôb užívajúcich byt
- g, preberá od správcu prehľad o pohľadávkach a neplatičoch
- h, za svoju prácu poberá odmenu od vlastníkov, na ktorú vlastníci prispievajú mesačne sumou 30.-
Sk netto za byt aj NP

Článok IX **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva o výkone správy sa uzatvára na neurčitý čas, pričom jej výpoveď sa riadi ustanovením § 8a, bod 3 zákona č. 182/1993 Z. z. Zmluvu podpisuje za jednu zmluvnú stranu správca a za druhú zmluvnú stranu väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP.
2. Zmluvu môže vypovedať každá zo zmluvných strán. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa zákona 182/1993 § 14. Výpovedná lehota je 6 mesiacov a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Zmluvu možno meniť len s písomným súhlasom oboch zmluvných strán.
4. Zmluva je podpísaná medzi vlastníckmi a správcem, je vyhotovená v dvoch originál výtlačkoch. Zástupca vlastníkov disponuje jedným originál výtlačkom a jeden originál výtlačok vlastní správca. Zmluvu s jednotlivým vlastníkom obdrží len vlastník. Domový poriadok po jeho vypracovaní dostane správca a každý vlastník bytu a nebytového priestoru.

Článok IX Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva o výkone správy sa uzatvára na neurčitý čas, pričom jej výpoveď sa riadi ustanovením § 8a, bod 3 zákona č. 182/1993 Z. z. Zmluvu podpisuje za jednu zmluvnú stranu správca a za druhú zmluvnú stranu väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP.
2. Zmluvu môže vypovedať každá zo zmluvných strán. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa zákona 182/1993 § 14. Výpovedná lehota je 6 mesiacov a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Zmluvu možno meniť len s písomným súhlasom oboch zmluvných strán.
4. Zmluva je podpísaná medzi vlastními a správcou, je vyhotovená v dvoch originál výtlačkoch. Zástupca vlastníkov disponuje jedným originál výtlačkom a jeden originál výtlačok vlastní správca. Zmluvu s jednotlivým vlastníkom obdrží len vlastník. Domový poriadok po jeho vypracovaní dostane správca a každý vlastník bytu a nebytového priestoru.
5. Vzťahy neupravené touto zmluvou o výkone správy sa riadia zákonom NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
6. Správca a vlastníci sa dohodli, že v prípade založenia spoločenstva vlastníkov, správca pristúpi na žiadosť vlastníkov k mandátnej zmluve o výkone vybraných činností správy.
7. Táto zmluva je platná dňom podpísania zmluvnými stranami a účinná od 01.08.2007.

V Bratislave, dňa 10.05.2007

Vlastník:

Správca:

SPRÁVA DOMOV s.r.o.
Kafendova 4
831 06 Bratislava
IČO: 35 852 755
DIČ: 2021711318

24. Maruniak Ľudovít [redacted] Maruniaková Anna [redacted]

25. Fojtík Roman Ing.

26. Mgr. EVA JANÍKOVÁ

27. Beierová Anna

28. Albrechtová Alžbeta

29. Markovičová Janka

30. Zväz branných a technických
Činností

31. Branišová Mária

32. Mrekajová Kamila [redacted]

33. Sedlárik Ladislav

34. Lowenbergerová Viera [redacted]

35. Bizon Emil

36. Ruckschlossová Ľudmila

37. Ivančíková Emilia

38. Richter František

39.

NP. Silný Rastislav, Dr.
Obchodný priestor

Silná Anna

NP. Hlavné mesto SR-suterén

NP. Škvarenia Vladimír, Dr.
Obchodný priestor

Škvareninivá Katarína, Ing.

NP. Virag Ľudovít
Obchodný priestor [redacted]

Viragová Magdaléna [redacted]

NP. Palfy Ján
Obchodný priestor

Palfyová Viera

Račianska 27

1. Senciová Lucia, Ing.
2. Oroszová Ildikó
3. Urbanová Monika
4. Siekel Anton Siekelová Irena
5. Lišková Eva
6. Opat Jozef Opatová Gabriela
7. Maneková Juliana Manek Ladislav, Ing. Pavlásková Zuzana
Geschwandtner Michal, Geschwandterov
8. Klíma Branislav
9. Osvaldová Jozefína
10. Pliešovský Alexander Pliešovská Ľudmila
11. Hladíková Mária
12. Denko Martin, Ing.
13. Mikulášek Štefan
14. Markusek Dominik Markusek Vladimír, Ing. Markusek Ján, Ing
15. Kollárik Rudolf Kolláriková Alena
16. Londáková Elena
17. Bartoš Ladislav Bartošová Eva
18. Sladký Vladimír Sladká Jana
19. Kocian Maroš Kocianová Lucia
20. Rosová Daniela
21. Slováková Alena
22. Kadlečík Rudolf
23. Mateovich Ján Mateovichová Terézia
24. Reinerová Ľubica Hlubíková Silvia

Račianska 29

1. Vaněk Jiří

2. Reguli Marek Ing.

3. Čupecová Alena

4. Vychodil Alojz

6. Singhofer Bedrich

Singhofer Tibor

7. Vulgán Ján

8. Faix Miloslav

Chalachanová Jana Ing. PhD

9. Lipka Ján

Lipková Mária

10. Okánik Pavel

11. Wendlová Oľga

Wendlová Petra

12. Omelková Margita

13. Kollárik Andrej

14. Prekopa Miloš

Prekopová Mária

15. Korbelová Margita Ing.

16. Benediktová Zuzana

17. Ivanová Mária

18. Chocholák Gabriel

19. Nagyová Margita

20. Trnovský Juraj Ing

21. Majtánová Ľubica

22. Malinová Anna

23. Kuzmová Monika

24. Hegyiová Emília

25. Tegen Marián

26. Vajciová Mária

27. Fléglová Mária
28. Pečeňová Iveta
29. Mihoková Daniela Ing. Mihok Ivan Ing.
30. Kormendy Štefan
31. Fischer Jozef
32. Kollár Patrik, Ing. [REDACTED]
33. Hatosová Emília
34. Pavlov Ondrej [REDACTED] Pavlovová Mária
35. Červenák Michal Červenáková Mária [REDACTED]
36. Kitková Janette
37. Polák Marián
38. Polák Marian Poláková Anna
- NP. Klement Miloš, Ing.
Obchodný priestor
- NP. Barčík Jozef
Čierny Rudolf, Ing.
Obchodný priestor Barčíková Eva
Čierna Jana

Račianska 31

1. Pásová Anna
2. Kolářová Daniela [redacted] Červený Dušan
3. Benovičová Mária [redacted]
4. Gieciová Mária Ing. [redacted]
5. Bordáč Ján Bordáčová Magda
6. Kolandra Ivan Ing. [redacted]
7. Matulová Nikoleta [redacted]
8. Jatiová Terezia [redacted]
9. Švorc Igor Ing. [redacted] Švorcová Natália
10. Čačková Marcela [redacted]
11. Dodrlová Katarína
12. Krčmariková Kvetoslava
13. Riegler Štefan
14. Matejiček Tibor Ing. Matejičková Juliana Mgr. [redacted]
15. Pikali Jozef [redacted] Pikali Mária [redacted]
16. Mikulášek Viktor
17. Horváhová Eva, Mgr. [redacted]
18. Ondraš Ján
19. Balko Ivan [redacted] Balková Margareta
20. Legen Jozef Ing.
21. Hlavné mesto SR
22. Baďura Stanislav
23. Hytková Dagmar
24. Pavúk Ján. Ing.arch.PhD

25. Kralová Anna

26. Kralová Dana

27. Gálik Pavol, RNDr.

Gáliková Viera, RNDr.

28. Molnár Ervin, Ing.

Molnárová Júlia, Ing.

29. Martinková Anna

30. Zemánek Oldrich
Petříková Alena

Zemánek Stanislav

31. Bence Alexander

Benceová Oľga

32. Junas Ladislav

33. Miháliková Mária

34. Csermák Ludevit

Csermáková Mária

35. Petříková Marianna

36. Metonová Terézia

37. Sochuľáková Margita

38.

NP. Silný Rastislav, Dr.
Obchodný priestor

Silná Anna

NP. Hlavné mesto SR
Nebytový priestor-suterén

NP. Silný Rastislav, Dr.
Oprávkárske služby

Silná Anna

Správca:

SPRÁVA DOMOV s.r.o.

Kafendova 4

831 06 Bratislava

IČO: 35 852 755

DIC: 2021711318