

Trnavská 15:

1. Ing. Popluhár Karol. Popluhárová Irena	80,50
2. Ing. Genzor Martin Genzorová Anna	65,53
3. Ing. Kováč Dušan	23,95
4. Mgr. Stloukalová Viera RNDr. Stloukal Eduard	76,83
5. Ing. Karol Dvorák Dvoráková Jana	80,50
6. Frušová Daniela	72,82
7. Bezdekova Martina	30,93
8. Ing. Sršeň Ján Sršňová Pavla	88,06
9. Danková Mária	80,50
10. Slušný Roman	72,85
11. Mgr. Bilačičová Miroslava	30,93
12. Ing. Špetko Andrej	88,06
13. Ing. Kohút Vladimír Kohútová Alena	80,50
14. Stanová Mária	72,85
15. MUDr. Kurucz Ján Ing. Kuruczová Viera	46,22
16. Ing. Viceník Andrej	72,64
17. Hrazdílková Soňa	80,50
18. Bostner Vladimír Ing. Bostnerová Helena	72,85
19. Brkal Adrián	46,22
20. Šimková Vilma	72,64
21. Kotun Ladislav	80,50
22. Ing. Petrášová Margita	72,85
23. Ing. Stacho Pavol Stachová Anna	46,22
24. Ing. Kolozsy František Kolozsyová Pavlína	72,64

Vlastníci nebytových priestorov:	Rodné číslo/IČO	Plocha v m ²	Podiel 1/1000
1. JUDr. Klamár Igor Klamárová Elena		34,87	
2. Pavol Ondreička ELSON-Elektronik Servis		45,37	

(ďalej len „vlastníci“)

a

správcom:

Firma: **AMC správa nehnuteľností s.r.o.**,
Sídlo: **Kvačalova 15, 821 08 Bratislava II.**
IČO: **35788607**
DIČ: **2021533921**
IČ DPH: **SK2021533921**
číslo účtu: **2624340977/1100**
zastúpená konateľkou: **Andreou Cíchovou**

(ďalej len „správca“)

ČLÁNOK I. Úvodné ustanovenie

1. V zmysle LV sú vlastníci:
 - bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v dome na Družstevnej 5-7, Trnavskej 15 smer. č. 831 04 v Bratislave, katastrálne územie Nové Mesto Bratislava III.
 - spoluvlastníckych podielov na pozemku parcelného čísla 11276/13, 11276/24
 - spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve uvedeného domu.
2. **AMC správa nehnuteľností s.r.o.**, je registrovaná v obchodnom registri v odd. Sro vo vložke č. 21760/B s predmetom činnosti o. i. „správa nehnuteľností s poskytovaním služieb“. Kópia výpisu z obchodného registra tvorí prílohu Zmluvy.

ČLÁNOK II. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán a poverenie správcu zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv domu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva v **Bratislave na Družstevnej 5-7, Trnavskej 15 súpis. č. 68 parcelné. č. 11276/13, 11276/24 o zastav. ploche 482, 398 m².**
 - a) spoločné časti domu: základy domu, strecha, povala, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, chodby, vodorovné nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie a iné časti domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
 - b) spoločné zariadenia: výťah, práčovňa, sušiareň, kočíkareň, nefunkčná kotolňa, bleskozvody, STA, vodovodné teplonosné kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, pivničné kobky, iné spoločné priestory domu.(„ďalej len dom“)
2. Dom prevezme správca od predošlého správcu prevzatím ekonomickej, technickej dokumentácie a vykoná fyzickú obhliadku domu, o čom bude spísaná zápisnica.

ČLÁNOK III. Rozsah a podmienky výkonu správy, práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje :
 - a) vykonávať správu samostatne vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - b) vykonávať správu domu s odbornou starostlivosťou v zmysle tejto zmluvy a platných právnych predpisov tak, aby bolo zabezpečené nerušené užívanie vlastníckych práv vlastníkov k bytom a nebytovým priestorom, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a príslušenstva podľa požiadaviek väčšiny kvalifikovanej v zmysle §14 ods. 2 a 3 zákona 182/1993 Z. z. vlastníkov v zmysle §14 ods. 2 a 3 zákona 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a noviel (rozsah podľa článku II. bod 1. písmeno a, b, c v určení a popise Zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome medzi predávajúcim a nadobúdateľom § 5 ods. 1 zákon NR č. 182/1993 Z. z.), viesť fond prevádzky, údržby a opráv domu na samostatnom účte v banke, oddelene od účtov a majetku správcu alebo iných ním spravovaných domov, pričom peňažné prostriedky z tohto účtu sa nesmú použiť na krytie nákladov správcu ani iných domov v jeho správe, alebo vo vlastníctve správcu, (ďalej len „fond“),

- c) zabezpečovať výkon správy domu z prostriedkov vo fonde (podľa článku VII. zmluvy),
 - d) bez súhlasu vlastníkov mimo čl. VII. Bodu 1. môže správca zabezpečiť len také nevyhnutné a neodkladné práce, keď sa vyžaduje operatívny zásah na odstránenie havarijného stavu a prípadnému zabráneniu vzniku ďalších škôd a k neodkladnému vykonaniu odborných prehliadok a odborných skúšok vyhradených technických zariadení v lehote a rozsahu podľa platných predpisov a noriem. O tejto skutočnosti je správca povinný bezodkladne informovať zástupcov vlastníkov,
 - e) zabezpečovať ostatné činnosti podľa predmetu zmluvy (v rozsahu článku II. bod 1) s maximálnou odbornou starostlivosťou a chrániť záujmy vlastníkov,
 - f) uzatvárať menom vlastníkov zmluvy k zabezpečeniu prevádzky, opráv a údržby domu v zmysle tejto zmluvy,
 - g) mesačne odovzdávať splnomocneným zástupcom vlastníkov podklady (fotokópiu výpisu z bankového účtu a zoznam neplatičov v dome s rozpisom obdobia a výškou nedoplatku) ostatným vlastníkovi predkladať a poskytovať informácie týkajúce sa výkonu správy domu na požiadanie,
 - h) postupovať pri výkone správy domu podľa pokynov vlastníkov a v súlade s ich záujmami,
 - i) vykonávať všetky potrebné úkony k tomu, aby sa predchádzalo škodám na dome,
 - j) v prípade záujmu vlastníkov je správca povinný zabezpečiť 24 hod. havarijnú službu a umiestniť kontaktné tel. čísla v skrinke na oznamy vo vchode domu (po predchádzajúcom súhlase nadpolovičnej väčšiny vlastníkov),
 - k) používať fond len na účely spojené s prevádzkou a údržbou domu podľa rozsahu uvedeného v zmluve, pričom musí osobitne evidovať zálohové platby za služby,
 - l) uhrádzať prostriedky z fondu prevádzky v nasledovnom poradí:
 - úhrady za služby spojené s prevádzkou domu (teplo, TUV, vodné, stočné, elektrická energia, OLO, upratovanie, prípadne zimná služba, poistné a pod.),
 - opravy a údržba (podľa článku VII. zmluvy),
 - odmena za správu,
 - m) predložiť najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka vlastníkovi bytov a nebytových priestorov v dome vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome,
 - n) Predložiť ročné vyúčtovanie príjmov a výdavkov domu vrátane služieb spojených s užívaním bytových, nebytových priestorov predložiť vlastníkovi najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka,
 - o) zachovať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy domu,
 - p) preveriť poistenie domu, v prípade záujmu vlastníkov ho poistiť, rozsah a výšku poistenia bude konzultovať s vlastníkmi domu. K uzavretiu každej poistnej zmluvy je potrebný predchádzajúci súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v zmysle zákona 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a noviel,
 - r) v prípade záujmu vlastníkov zabezpečovať opravy, úpravy a rekonštrukcie bytov. Odplatu za tieto práce bude platiť priamo vlastníku ktorého sa takáto činnosť vykonala, na základe osobitnej dohody.
2. Správca má povinnosť zabezpečiť vykonanie odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení v lehotách a rozsahu stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Správca má právo a povinnosť podľa potreby zvolávať stretnutia splnomocnených zástupcov vlastníkov (splnomocnenie článok IX.) a najmenej raz ročne ostatných vlastníkov, o čom spíše záznam. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne desať dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania sa oznamuje bezodkladne spôsobom v dome obvyklým. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o

- vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, o zmene spôsobu výkonu správy a o zmluve o spoločenstve rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvoj tretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
4. Správca má povinnosť v zmysle zmluvy o dielo v prípade záujmu prizvať splnomocneného zástupcu vlastníkov k preberaniu vykonaných prác na dome.
 5. Správca je povinný spracovať predpokladané náklady za energie a služby spojené s prevádzkou domu a primerane stanoviť zálohové platby vlastníkom podľa aktuálnych cien (úhrady podľa článku III. písmena 1.)
 6. Správca má právo a povinnosť v prípade neuhradenia mesačných predpisov zálohových platieb vlastními bytov a nebytových priestorov vykonať úhrady energií a služieb všetkými dostupnými finančnými prostriedkami na účte domu tak, aby predišiel možným vznikom škôd z dôvodu odpojenia médií, ako sú napr. studená voda, teplá voda, plyn, elektrická energia, ústredné kúrenie a pod.
 7. Správca má právo a povinnosť požadovať od vlastníkov zvýšenie zálohových platieb (úhrady podľa článku III. písmena 1) prípadne jednorázovú dotáciu do fondu, pokiaľ prostriedky vo fonde nepostačujú na priebežné, alebo konečné krytie nákladov za služby spojené s prevádzkou, prípadne údržbou domu. Zvýšenie platieb musí byť riadne zdôvodnené správcom. V prípade, že vlastníci alebo niektorí z nich takúto požiadavku neakceptujú, správca nezodpovedá za škodu spôsobenú neuhradením ceny služieb.
 8. Správca má povinnosť poukázať preplatky z vyúčtovania služieb všetkým vlastníkom po uplynutí reklamačnej doby uvedenej vo vyúčtovaní pokiaľ sa nedohodne inak.
 9. Správca je povinný vybaviť do 15 pracovných dní prípadné písomné reklamácie ohľadom vyúčtovania.
 10. Správca má právo na odmenu za výkon správy domu v zmysle čl. VIII. zmluvy.
 11. Správca má právo označiť správu na viditeľnom mieste na dome.
 12. Správca je povinný umožniť vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv
 13. Správca je povinný predložiť vlastníkom všetky účtovné doklady spojené s prevádzkou a údržbou domu do 14 dní odo dňa prevzatia písomnej výzvy vlastníkov.
 14. Správca má povinnosť zasielať vlastníkom korešpondenciu súvisiacu s výkonom správy na adresu uvedenú v hlavičke tejto zmluvy.
 15. Správca je povinný 10 dní pred platobnou povinnosťou doručiť vkladový lístok na platbu. V prípade ak nebude možné vkladový lístok vlastníkom doručiť do domu z dôvodu neoznačenia poštovej schránky menom vlastníka, chýbajúcej poštovej schránky alebo pri znemožnení prístupu povereného pracovníka k poštovým schránkam v takom prípade správca nezodpovedá za ich doručenie. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na vlastníkov nebytových priestorov a garáží.

ČLÁNOK IV.

Práva a povinnosti vlastníkov bytových a nebytových priestorov v dome

1. Vlastníci sa zaväzujú realizovať svoje práva a povinnosti v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a noviel.
2. Vlastníci sa zaväzujú odovzdať správcovi všetky potrebné doklady, informácie a kľúče, ktoré sú potrebné k vybaveniu záležitostí dohodnutých v tejto zmluve a v tomto smere budú so správcom úzko spolupracovať (poskytnú nevyhnutnú súčinnosť).
3. Na zabezpečenie údržby a opráv spoločných častí, priestorov a zariadení domu sú vlastníci povinní poukazovať prvú časť príspevku do fondu vo výške **10,-Sk na m² celkovej plochy** v zmysle spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príslušenstve pozemku mesačne vždy do 20. dňa príslušného mesiaca. (t.j. 10,- Sk na m² odkúpenej plochy bytu a nebytového priestoru)

Pri potrebe väčších opráv v dome potrebných k zamedzeniu vzniku havárií sú vlastníci povinní sa dohodnúť o výške úhrady jednorázovej dotácie do fondu.

5. Na zabezpečenie prevádzky domu sú vlastníci povinní platiť ako druhú časť príspevku do fondu mesačne vždy do 20. dňa príslušného mesiaca na zálohové platby za služby tak, ako boli stanovené správcom (podľa predloženého rozpisu mesačných zálohových platieb).
6. Vlastníci sa zaväzujú platiť správcovi odmenu za výkon správy konkrétne uvedenú v čl. VIII. zmluvy za zabezpečenie činnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy ako tretiu časť príspevku do fondu.
7. Vlastníci sú povinní uhradiť prípadné nedoplatky za služby spojené s prevádzkou domu do 14. dní od doručenia vyúčtovania správcom do fondu.
8. Vlastníci domu majú právo na základe žiadosti adresovanej správcovi oboznamovať sa počas výkonu správy s agendou týkajúcou sa domu a taktiež majú právo nahliadnuť do účtovných dokladov (prípadne prostredníctvom splnomocneného zástupcu domu).
9. Vlastníci domu môžu na základe žiadosti adresovanej správcovi skontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na prevádzku, údržbu a opravy domu.
10. Vlastníci majú právo odsúhlasiť vopred každý výdaj na opravy a údržbu nad 3.000,-Sk (podľa rozsahu v článku VII. zmluvy). Mimo zákonom stanovených odborných prehliadok skúšok vyhradených technických zariadení v lehote a rozsahu podľa platných predpisov a noriem. O takejto situácii a opatreniach je nutné vlastníkov informovať.
11. 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 v dome (ďalej len "schôdza vlastníkov").
12. Všetci vlastníci domu majú právo požadovať od správcu informácie o použití fondu. Zostatok vo fonde opráv po jeho vyúčtovaní sa prevádza aj s úrokmi do nasledujúceho obdobia. Preplatky za služby budú vyplatené po ročnom vyúčtovaní nákladov podľa Zákona 182/1993 Z. z. po uplynutí reklamačnej lehoty.
13. Vlastníci sú povinní písomne oznámiť správcovi bez zbytočného odkladu každú zmenu užívania bytových a nebytových priestorov, ako aj iné skutočnosti, rozhodujúce k určeniu výšky úhrad - záloh za poskytované služby a energie (počty osôb, stavy meračov a pod.) V prípade nenahlásenia údajov, alebo nahlásenia nesprávnych údajov vlastník zodpovedá správcovi a ostatným dotknutým vlastníkom za vzniknuté škody a uhradí náklady s tým spojené.
14. Vlastníci sú povinní v prípade zmeny, prevodu vlastníctva alebo jeho časti písomne informovať o tejto skutočnosti správcu bez zbytočného odkladu (prenájom, predaj bytu a pod.). V takýchto prípadoch je vlastník povinný upozorniť a zaviazat svojho právneho nástupcu k zmluve o výkone správy uzavretej so správcom.
15. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od spoločenstva alebo správcu.
16. Vlastník je povinný odstrániť závady a poškodenia vo svojom byte alebo nebytovom priestore, ktorým spôsobuje škodu na majetku iným vlastníkom prípadne na spoločných častiach a zariadeniach domu. O tejto skutočnosti je povinný písomne informovať správcu. V prípade potreby môže požiadať správcu o pomoc.
17. Vlastníci sú povinní správcovi písomne nahlásiť závady na ich meracích zariadeniach ako sú napr. vodomery na SV, TUV a pod., prípadne nahlásiť hroziace nebezpečenstvo z porušených technických častí a zariadení domu nachádzajúcich sa v spoločných, bytových a nebytových priestoroch. Po požiadaní sú vlastníci povinní sprístupniť bytové, spoločné a pivničné priestory k vykonaniu odpočtov meračov, kontroly a opráv technických častí a zariadení domu.
18. Vlastníci sú povinní umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.

19. Vlastníci sú povinní oznámiť písomne správcovi a splnomocneným zástupcom vlastníkov stavebné úpravy zasahujúce do technických častí a zariadení domu (rozvody vody, električky, plynu, rozvody ÚK – odpojenie sa a pod.), prípadne do statiky a vzhľadu domu, pričom tak môže konať až na základe príslušných zákonom stanovených povolení. Počas prác je vlastník povinný udržiavať spoločné priestory v čistote a odstrániť vzniknutý odpad na vlastné náklady. Vlastník zodpovedá za škody ním spôsobené a je povinný ich bezodkladne odstrániť pričom nesmie obmedzovať ani ohrozovať ostatných vlastníkov v užívaní bytov a nebytových priestorov vrátane spoločných častí a zariadení domu.
 20. Vlastníci, ktorí skladujú vo svojich priestoroch horľavé látky alebo nebezpečný odpad robia tak na svoju zodpovednosť a sú povinní túto skutočnosť bezodkladne nahlásiť písomne správcovi domu.
 21. Vlastníci sú povinní bezodkladne písomne nahlásiť správcovi akúkoľvek mimoriadnu udalosť, ktorá sa dotýka prevádzky či správy domu s dopadom na ďalšie zmluvné vzťahy (napr. požiar vo svojich priestoroch, poškodenie majetku a zariadení, poistnú udalosť, úraz v spoločných priestoroch domu a v jeho blízkom okolí a pod.).
 22. Vlastníci bytov sú povinní si označiť menom prípadne aj číslom bytu poštové schránky.
 23. Vlastníci sa týmto zaväzujú, že v prípade zabezpečenia úveru a pod. prostredníctvom správcu v prípade jeho zmeny, preberú respektíve zaväzu nového správcu k prevzatíu predmetného záväzku v plnom rozsahu.
 24. Vlastníci týmto dávajú súhlas správcovi k uvedeniu a držaniu osobných údajov vlastníkov v zmluve o výkone správy za účelom prípadnej identifikácie vlastníka a vlastníckych vzťahov k nehnuteľnosti.
 25. Vlastníci týmto splnomocňujú správcu a jeho prostredníctvom právneho zástupcu, aby v ich mene:
 - a) Po dvoch upomienkach (t.j. 3 mesiace od vzniku omeškania) a v prípade nezáujmu o splátkový kalendár postúpil neplatiča na súdne riešenie,
 - b) podával návrhy na začatie súdnych konaní, v ktorých sú uplatňované pohľadávky vzniknuté z právnych úkonov týkajúcich sa správy, prevádzky, opráv a údržby domu, spoločných častí a zariadení domu,
 - c) v rozsahu dohodnutej správy zastupoval vlastníkov pred súdmi, správnymi orgánmi a pri rokovaniach s tretími osobami,
 - d) prijímal plnenia zo súdne priznaných návrhov,
 - e) podával v mene vlastníkov v súdne rozhodnutých veciach opravné prostriedky, v rozsahu dohodnutej správy zastupoval vlastníkov pred súdmi, správnymi orgánmi a pri rokovaniach s tretími osobami,
 - f) vykonával všetky úkony nevyhnutné k vyúčtovaniu, uplatňovaniu a vymáhaniu nedoplatkov prostredníctvom súdneho exekútora od neplatičov,
 - g) vykonával záložne právo podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a noviel,
 - h) vymáhal vzniknuté nedoplatky od vlastníkov prostredníctvom dražobných spoločností.
- Správca domu spol. AMC správa nehnuteľností s.r.o. splnomocnenie prijíma.**
O konaniach a finančných nákladoch bude správca informovať splnomocnených zástupcov vlastníkov. Výška penalizovania bude správcom účtovaná v zmysle príslušného zákona a v rozsahu platných právnych predpisov.

Článok V. Zodpovednosť za škodu

1. Správca zodpovedá za škodu na dome okrem prípadov, ak by túto škodu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti v súlade so zákonmi, alebo ak by vlastníci napriek včasnému a riadnemu upozorneniu správcu nevyčlenili dostatočné finančné prostriedky na zabránenie vzniku škody, alebo ak by vlastníci aj napriek upozorneniu správcu trvali na príkaze majúcom za následok vznik škody.

2. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome 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 tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.

Článok VI.

Spôsob a rozsah správy

Za účelom splnenia povinností uvedenej v čl. III sa zmluvné strany dohodli na tomto rozsahu zabezpečovania týchto konkrétnych činností :

Pre zabezpečenie plynulého výkonu správy vykoná správca:

- zabezpečenie opráv nevyhnutných pre základný chod domu,
- preskúmanie existujúcich zmluvných vzťahov s firmami zabezpečujúcimi služby objektu (OLO, vodné, stočné, plyn, elektrická energia, TV, upratovanie, zimná služba, ÚK – TÚV),
- preskúmanie iných zmlúv a vstúpenia do práv správcu pri týchto zmluvách,
- preskúmanie finančnej situácie domu,

V oblasti ekonomiky a hospodárenia :

1. zriadenie samostatného bankového účtu pre dom, na ktorý budú plynúť mesačné úhrady vlastníkov domu, podľa vopred predložených zálohových predpisov platieb,
2. vedenie evidencie príjmov a výdavkov domu, spracovanie vyúčtovania služieb spojených s prevádzkou domu,
3. vyúčtovanie jednotlivých služieb je správca povinný vykonať :
 - podľa počtu osôb v závislosti na dobe, počas ktorej sa zdržiavali v byte (ďalej len osobomesiacov) pri dodávke vody, odvoze odpadových vôd, odvoze a likvidácii komunálneho odpadu, upratovanie spoločných priestorov domu a elektrickej energie v spoločných priestoroch,
 - podľa nameraných hodnôt (ak sú v dome platné merače SV, TÚV),
 - podľa veľkosti vlastníckeho podielu pri dodávke tepla do spoločných priestorov domu (v prípade že sú vykurované),
 - podľa platných právnych predpisov pri cene za teplo a teplú úžitkovú vodu (stanovenú úradom pre reguláciu sieťových odvetví),
 - podľa počtu využívaných zaústení do komína pri kontrole, čistení a údržbe komínov,
 - podľa počtu bytových jednotiek pri havarijnej službe,
 - dohodou za všetky služby pri nájomcoch nebytových priestorov,
4. vykonávanie úhrad daní, dávok a verejných poplatkov tretím stranám, tieto úhrady správca vykoná po predchádzajúcom písomnom súhlase nadpolovičnej väčšiny vlastníkov a ak sú na účte domu na tento účel dostatočné finančné prostriedky,
5. výpočet výšky zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytových a nebytových priestorov domu,
6. bankové vkladové lístky, prípadne inkasné mesačné platby do fondu,
7. sledovanie doby splatnosti úhrad zálohových platieb, mesačné upomínanie v prípade nezaplatenia dvoch platieb, penalizovanie a príprava podkladov pre vymáhanie pohľadávky súdnou cestou (v rozsahu článku IV. bodu 20. písmen a, b, c, d, e, f, g, h),
8. výkon cenovej, technickej a vecnej kontroly vykonávania a fakturácie prác na dome,
9. vyúčtovanie príjmov a výdavkov domu (príjem - prenájom priestorov, reklama na dome výdaj - náklady spojené s prevádzkou a údržbou domu).

V technickej oblasti :

1. vykonávanie pravidelných obhliadok domu (technických častí a zariadení domu),
2. vedenie technickej evidencie o dome a zaznamenávanie všetkých zmien,
3. spracovanie zoznamu potrebných opráv a údržby, zabezpečenie bežnej údržby a opráv menšieho rozsahu a dozoru nad nimi do výšky 3.000,-Sk na jednu opravu v danom mesiaci, na opravy a údržbu nad stanovený limit podľa článku VII. tejto zmluvy, mimo zákonom stanovených odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení v lehote a rozsahu podľa platných predpisov a noriem. O takejto situácii a opatreniach je nutné vlastníkov informovať,
4. zabezpečenie opráv a vykonanie opatrení v nevyhnutnom rozsahu aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečia alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu, o takejto situácii a opatreniach je nutné vlastníkov ihneď informovať,
5. spracovanie harmonogramu odborných prehliadok a skúšok (revízií) vyhradených technických zariadení, zabezpečenie jeho realizácie podľa zákona č.718/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov a noviel,
6. postupovať pri správe domu v súlade so stavebným zákonom č. 50/1976 a 237/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov a noviel,
7. zabezpečiť pre dom techniku požiarnej ochrany podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a noviel,
8. zabezpečenie výkonu opatrení uložených odbornými prehliadkami alebo kontrolami,
9. účasť správcu prípadne technika PO na kontrolách štátneho odborného dozoru.

V oblasti prevádzky nehnuteľností :

1. zabezpečenie všetkých služieb spojených s užívaním a prevádzkou domu spočívajúcich najmä v dodávke studenej vody, plynu, el. energie, TV signálu (ak je zabezpečený vlastnými anténami domu), odvoze a likvidácii odpadu, kominárskych prácach, servise výťahových zariadení (ak sa nachádzajú v dome), vykurovania domu a prípravy teplej úžitkovej vody, uzatvorenie zmlúv na tieto služby, výkon činností vyplývajúcich z plnenia týchto zmlúv pre správcu, zabezpečenie dezinfekcie, dezinfekcie, deratizácie,
2. zabezpečenie dokumentov a činností podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a noviel,
3. zabezpečenie upratovania domu, domovníckych služieb, vrátane zimnej služby, dočisťovanie kontajnerových stojísk od drobného odpadu (nadrozmerný odpad na požiadanie vlastníkov v prípade záujmu vlastníkov o túto a iné činnosti je rozsah prác a cena uvedená v cenníku služieb správcu),
4. zabezpečenie 24 hod. výkonu havarijnej služby pri poruche rozvodov elektrickej energie, plynu, kúrenia, vody a kanalizácie za paušálny mesačný pohotovostný poplatok (v čase podpisu zmluvy 7,-Sk za byt alebo nebytový priestor), hradený z fondu opráv

V právnej oblasti :

1. sledovanie a zabezpečovanie dodržiavania uzatvorených nájomných zmlúv na spoločné priestory domu, prípadne pri prenájme reklamnej plochy na fasáde domu (ak sú zmluvy),
2. príprava podkladov pre úpravu existujúcich, alebo pre vypracovanie nových nájomných zmlúv,
3. uzatváranie nájomných zmlúv na prenájom spoločných priestorov a spoločných častí domu, avšak len na základe pokynov a predchádzajúceho súhlasu väčšiny vlastníkov,
4. príprava podkladov pre podanie návrhov na súd vo veciach týkajúcich sa správy domu,
5. zastupovanie vlastníkov pred orgánmi štátnej správy, alebo obce vo veciach týkajúcich sa správy domu (zastupovanie správcom, požiarnym technikom a v prípade potreby právnym zástupcom podľa článku IV. bodu 20. zmluvy).
6. zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb.

Článok VII.

Spôsob hospodárenia s fondom opráv a údržby

1. Na opravy a údržbu domu do predpokladaného nákladu 3.000,-Sk/mesiac dávajú vlastníci správcovi týmto vopred súhlas, tento náklad je správca povinný vyúčtovať vlastníkom. Pri opravách a údržbe s predpokladom do 20.000,-Sk s písomným súhlasom splnomocnených zástupcov vlastníkov, nad 20.000,-Sk s písomným súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov (splnomocnenie zástupcov vlastníkov podľa článku IX. zmluvy) podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a noviel. Mimo zákonom stanovených odborných prehliadok skúšok vyhradených technických zariadení v lehote a rozsahu podľa platných predpisov a noriem. O takejto situácii a opatreniach je nutné vlastníkov ihneď informovať.
2. Ak vlastníci nedajú súhlas k realizácii opráv a údržby, na ktoré ich správca upozornil, nezodpovedá tento za škody vzniknuté ich nevykonaním.

Článok VIII.

Odmena za správu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že správca má nárok na mesačnú odmenu za výkon správy v zmysle tejto zmluvy vo výške **179,- Sk s DPH** za každý byt a nebytový priestor. Odmena za výkon správy je stanovená v Sk, prípadne v uvedenej výške v inej mene platnej na území SR. Správca je platcom DPH.
2. Odmenu si správca vyinkasuje mesačne vopred do 20. dňa príslušného mesiaca z fondu.
3. Vlastníci sa zaväzujú, že od 1.1.2008 pristúpia na zmenu odmeny za správu a paušálneho 24 hod. havarijného pohotovostného poplatku, o oficiálne vyhlásenú ročnú mieru inflácie vyhlásenú Slovenským štatistickým úradom SR vždy k 31.12. predchádzajúceho roka.
4. Pokiaľ bude služba zabezpečená dodávateľsky, správca nebude účtovať k dodávateľskej faktúre žiadne prírážky.
5. Pokiaľ službu napr. opravy, údržbu a upratovanie bude vykonávať správca, bude účtovať sadzbu podľa platného cenníka služieb pre bytové domy správcu.

Článok IX.

Plná moc

1. Vlastníci splnomocňujú správcu na právne úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle tejto zmluvy. Z týchto právnych úkonov budú zaviazaní priamo vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú za dom Družstevná 5-7, Trnavská 15 zástupcov vlastníkov a to:

Mária Danková	
Zlatica Graňáková	
Boris Lučan	
Pavol Ondreička	
Ján Poliak	
Helena Ševčíková	
Andrej Viceník	

aby nadpolovičnou väčšinou zastupovali vlastníkov vo veciach vyjadrenia sa, alebo udelenia súhlasu za vlastníkov v zmysle tejto zmluvy (okrem článku X. bodu 2 a 6 zmluvy). Splnomocnení zástupcovia sú povinní informovať o svojich rozhodnutiach ostatných

vlastníkov. Zmena splnomocnených zástupcov je možná len na základe súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov.

2. Vlastníci sa zároveň dohodli, že ak splnomocnenému zástupcovi vlastníkov vznikne nedoplatok z dôvodu neuhradenia viac ako dvoch mesačných zálohových platieb za odobraté energie a služby, týmto stráca splnomocnenie účinnosť s okamžitou platnosťou.

Článok X.

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluvu môže vypovedať každá zo zmluvných strán s výpovednou lehotou 3 mesiacov a to aj bez uvedenia dôvodu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu túto zmluvu vypovedať s písomným súhlasom kvalifikovanej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom v nasledujúcom mesiaci po doručení výpovede.
3. Pri ukončení správy správca odovzdá zástupcom vlastníkov domu prípadne novému správci domu :
 - do 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti správu o svojej činnosti, projektovú dokumentáciu (pôvodnú, ak ju prevzal od predošlého správcu alebo novú ak bola v priebehu výkonu správy vypracovaná) a všetky písomné materiály súvisiace so správou domu,
 - do 31.05. nasledujúceho roka vyúčtovanie nákladov a všetky účtovné doklady spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov za predchádzajúce obdobie,
 - vyúčtovanie hospodárenia s fondom opráv do 30 dní po ukončení správy,
 - po vysporiadaní finančných pohľadávok vlastníkov voči správci prevedie správca zostatok na účte fondu údržby a opráv na nový bankový účet založený pre dom vlastníkmi resp. na bankový účet nového správcu.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom protokolárneho odovzdania správy správci predchádzajúcim správcom alebo vlastníkmi.
5. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami, potvrdenými obidvomi zmluvnými stranami a so súhlasom kvalifikovanej väčšiny vlastníkov podľa § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z..
6. Okamžite odstúpiť od tejto zmluvy môžu zmluvné strany iba v prípade jej hrubého porušenia druhou stranou (napríklad ak neplatenie mesačných predpisov zálohových platieb zo strany vlastníkov bytových a nebytových priestorov dosahuje taký stav, že ani s použitím všetkých dostupných finančných prostriedkov nie je možné vykonať úhradu za služby, alebo ak správca neuhradí cenu služieb, napriek tomu, že na účte zriadenom pre dom sú dostatočné finančné prostriedky). Odstúpenie musí byť písomné, podpísané a po súhlase kvalifikovanej väčšiny vlastníkov podľa § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z., zdôvodnené a doručené druhej strane, inak je neplatné. Nároky na náhradu škody týmto nie sú dotknuté.
7. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
8. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení, pričom sa postupuje v zmysle platného zákona.
9. Súčasť zmluvy tvoria zálohové predpisy pre byty a nebytové priestory, ktoré sa nachádzajú v majetku obce.
10. K zmluve o výkone správy bola vypracovaná ponuka správy nehnuteľností, cenník služieb pre bytové domy, ceny energií pre bytové domy a kopia výpisu z obchodného registra. Uvedené materiály obdržia splnomocnení zástupcovia a v prípade záujmu aj vlastníci bytov.
11. Vlastníci a správca sa dohodli, že v prípade novelizácie zákona 182/1993 Z. z. bude úprava zmluvy o výkone správy riešená prostredníctvom dodatku, prípadne zápisom na stretnutí vlastníkov (schôdzi vlastníkov).

12. Zmena vlastníckych práv podľa ustanovení tejto zmluvy si nevyžaduje jej novelizáciu - úpravu v časti „Zmluvných strán“. Výpis z listu vlastníctva bude tvoriť prílohu zmluvy. Každá ďalšia zmena vlastníckych práv k bytom a nebytovým priestorom sa rieši formou dodatku, ktorou nový vlastník pristúpi k zmluve o správe. Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú na nových vlastníkov bytových a nebytových priestorov.
13. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
14. Zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, pričom splnomocnení zástupcovia vlastníkov ako aj správca obdržia dva exempláre. Ostatní vlastníci dostanú fotokópiu zmluvy.
15. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave dňa 01.08.2007

Telefónne čísla správcu: 55422359, 55646257 Fax: 55646258

Názov a číslo bankového účtu zriadeného pre dom: 262 185 3304/1100 TATRA BANKA

AC SPRÁVA NEHNUTELNOSTÍ s.r.o.

Kvačalova 15, 821 08 Bratislava II.

IČO: 35 788 607, DIČ: 20 21 533 921

IČ DPH: SK2021533921, OR 21760/B

Za správcu:

[Signature box for správcu]

Andrea Cíchová – konateľ

[Signature box for zástupca]

Miroslav Cích – splnomocnený zástupca

Za vlastníkov:

	Družstevná 5	
1	Bluska Roland	[Signature]
2	Ing. Křupalová Nad'a	[Signature]
3	Čapčíková Antónia	[Signature]
4	Ing. Bulík Pavel	[Signature]
	Mgr. Bulíková Eva	[Signature]
5	JUDr. Křúpala Pavol	[Signature]
	Křupalová Viera	[Signature]
6	Hlina Roman	[Signature]
7	Graňáková Zlatica	[Signature]
8	Horáriková Júlia	[Signature]
	Momper	[Signature]
9	Jakubek Stanislav	[Signature]
10	Fóka Eduard	[Signature]
	Fóková Jana	[Signature]
11	Ševčíková Helena	[Signature]

12	Záhradná Marta	
13	Oszwald Eduard ERVIN	
14	Stankovičová Eva	
	Stankovič Daniel	
	Družstevná 7	
1	Ing. Briatka Michal	
	Ing. Briatková Katarína	
2	Ing. Lukáčová Zuzana	
	Ing. Lukáč Daniel	
3	Brinzová Alica	
4	Ing. Lučan Boris/Illiť/	
5	Mikuš Marian	
	Mikušová Mária	
6	Krutý Pavel	
	Krutá Zdenka	
7	Kachničová Barbora	
8	Kňaze Marek	
	Kňazová Terézia	
9	Tomášková Margita	
10	Spóťová Monika	
11	Ing. Ružičková Ľudmila	
12	Mgr. Poliak Ján	
	Mgr. Poliaková Radoslava	
	Trnavská 15:	
1	Ing. Popluhár Karol	
	Popluhárová Irena	
2	Ing. Genzor Martin	
	Genzorová Anna	
3	Ing. Kováč Dušan	
4	Mgr. Stloukalová Viera	
	RNDr. Stloukal Eduard	
5	Dvorák Karol	
	Dvoráková Jana	
6	Frušová Daniela	

7	Bezdeková Martina	
8	Ing. Sršeň Ján	
	Sršňová Pavla	

9	Danková Mária	
10	Slušný Roman	
11	Mgr. Bilačičová Miroslava	
12	Ing.Špetko Andrej	
13	Ing. Kohút Vladimír	
	Kohútová Alena	
14	Stanová Mária	
15	MUDr.Kurucz Ján	
	Ing.Kuruczová Viera	
16	Ing.Viceník Andrej	
17	Hrazdílková Soňa	
18	Bostner Vladimír	
	Ing. Bostnerová Helena	
19	Brkal Adrián	
20	Šimková Vilma	
21	Kotun Ladislav	
22	Ing.Petrášová Margita	
23	Ing.Stacho Pavol	
	Stachová Anna	
24	Ing. Kolozsy František	
	Kolozsyová Pavlína	
	Nebytový priestor:	
1	JUDr. Klamár Igor	
	Klamárová Elena	
2	Pavol Ondreička	