

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzavretá podľa § 8 zák. NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov o vlastníctve bytov a nebytových priestorov medzi zmluvnými stranami:

vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, spoluvlastníci spoločných častí a zariadení, spoločných priestorov, príslušenstva, pozemku bytového domu na **Gbelskej ulici č. 8, Bratislava** nachádzajúceho sa v okrese Bratislava IV., pre okres Bratislava IV., k.ú. Záhorská Bystrica, súpisné číslo 7426, ktorý je postavený na parcele registra C-KN číslo 1719/5 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria vedenej na Okresnom úrade Bratislava, k.ú. Záhorská Bystrica na **liste vlastníctva č. 2059**, (ďalej len „**bytový dom**“ a „**vlastníci bytov a nebytových priestorov**“)

byt č.	vlastník	Podiel	podiel v 1/171031
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			

Nebytový priestor

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA
ZÁHORSKÁ BYSTRICA

Mestská časť Bratislava-
Záhorská Bystrica

Evidenčné číslo zmluvy:

1/1

53884

Zmluva uzatvorená dňa: 28.5.2019

Nadobudla účinnosť dňa: 29.5.2019

1

Doba trvania zmluvy:

a

Správcom: AN MAISON, s.r.o.

V zastúpení konateľa: Anna Bitter-Juhász

Kocelova 15, 821 08 Bratislava

IČO 45 614 288

DIČ: 2023074504

Zapísaná v OR SR Ba I. , vložka č. 65855/B

Článok I. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností vlastníkov bytov a správcu (ďalej len „**zmluvné strany**“) pri zabezpečovaní správy bytového domu za podmienok dohodnutých touto zmluvou.
2. Predmetom výkonu správy a údržby sú:
a./ **spoločné časti domu** – základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné a izolačné konštrukcie, zádveria, chodby, recepcia, schodiská
b./ **spoločné zariadenia domu** – výlevka, bleskozvod, vodovodná prípojka vrátane vodomernej šachty, elektrická prípojka, telefónna prípojka, kanalizačná telefónna prípojka, vrátane kanalizačnej šachty, okná, dvere, odkvapové žľaby a zvody
3. Predmetom tejto zmluvy je obstarávanie služieb a tovaru spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov.
4. Vlastník bytu a nebytového priestoru touto zmluvou poveruje správcu zabezpečením prevádzky, údržby a opráv, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu, ako aj zabezpečením služieb, spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v rozsahu a za podmienok dohodnutých touto zmluvou.
5. Správca prevezme dom od predchádzajúceho Správcu ekonomickú a technickú dokumentáciu a vykoná fyzickú obhliadku domu, o čom spíše zápisnicu s predchádzajúcim Správcom domu.
6. Dňom skončenia správy domu predchádzajúcim správcom, prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na správcu.

Článok II. Práva a povinnosti správcu

1. Správca je povinný vykonávať obstarávanie služieb a tovaru, ktorými zabezpečuje pre vlastníkov bytov správu spoločných častí, spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a pozemku, podľa požiadaviek nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a v súlade s osobitnými predpismi (napr. predpismi o požiarnej ochrane, o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, stavebným zákonom atď).
2. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne a v mene a na účet vlastníkov bytov a NP v dome. Správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a NP v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci.

3. Správca je povinný:
- a) zastupovať vlastníkov bytov a NP v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome
 - b) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a NP v dome
 - c) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a NP vymáhať vzniknuté nedoplatky
 - d) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a NP v dome
 - e) vypracovať a predložiť každoročne najneskôr do 30. Novembra vlastníkom bytov a NP v dome plán opráv na nasledujúci kalendárny rok aj formou zápisnice z domovej schôdze vlastníkov, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí a zariadení domu a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok
 - f) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo NP v dome na uspokojenie pohľadávok podľa §15 na základe rozhodnutia podľa §14b ods. 1 písm. o),
 - g) podať návrh na exekučné konanie
 - h) zriadiť bankový účet pre bytový dom, na ktorý budú uhrádzať vlastníci bytov a nebytových priestorov (ďalej „NP“) úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a NP a preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, ktoré možno použiť len na účely dohodnuté v tejto zmluve, viesť prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a NP v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
 - i) viesť samostatné účtovníctvo osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a NP a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv vedie správca oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a NP v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu a ako taký nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktorý smeruje proti majetku správcu.
 - j) vykonávať opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu podľa požiadaviek nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a NP v zmysle zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a v súlade s osobitnými právnymi predpismi (napr. predpismi o požiarnej ochrane, o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, stavebným zákonom atď.),
4. Za účelom splnenia povinnosti uvedenej v bode 1 sa zmluvné strany dohodli na tomto rozsahu a časovom zabezpečení týchto konkrétnych povinností:
- a/ správca bude zabezpečovať údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu v súlade s platnými právnymi predpismi (napr. predpismi o požiarnej ochrane o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, stavebný zákon...) a podľa pokynov spoluvlastníkov.
 - b/ v rámci zabezpečovania poskytovania služieb spojených s užívaním bytov správca po odsúhlasení "poverených zástupcov vlastníkov" bude zabezpečovať tieto služby:
 - ★ dodávku vody z verejných vodovodov a vodární
 - ★ odvádzanie odpadových vôd verejnými kanalizáciami
 - ★ osvetlenie spoločných priestorov domu
 - ★ odvoz tuhého domového odpadu
 - ★ dodávku tepla pre ÚK a dodávku TÚV
 - ★ servis a údržba technologických zariadení
 - ★ dezinfekciu, dezinfekciu a deratizáciu
 - ★ kontrolu a čistenie komínov

- ★ upratovanie spoločných priestorov v dome a chodníkov príslušných k domovej nehnuteľnosti
 - ★ servis výťahov, vrátane pravidelných prehliadok a revízií,
 - ★ revízie elektrických a plynových zariadení a bleskozvodu
 - ★ vykonávanie protipožiarnych prehliadok
 - ★ poistenie domu,
 - ★ 24 hodinová havarijnú službu
5. Správca je povinný vypracovať pre vlastníkov bytov a NP
- ★ výpočtový list preddavkov na služby
 - ★ výpočtový list za poplatkov za správu
- Pri výpočte výšky mesačných preddavkov na plnenia uvedené v odstavci 2/ sa vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok
- ★ výpočtový list s uvedením platby (preddavku) do „Fondu prevádzky, údržby a opráv“ (ďalej len „FUO“), a poplatkov za správu. Ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby FUO sa zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % podlahovej plochy balkóna, lodžie, alebo terasy. Za účelom zistenia resp. prepočtu veľkosti spoluvlastníckeho podielu s ohľadom na podlahovú plochu balkóna, lodžie alebo terasy (napr., okrem iného, v prípade rekonštrukcie bytu a pod.), sú vlastníci bytov a NP povinní poskytnúť správcovi príslušnú dokumentáciu (napr. kópie zmlúv, ktorými nadobudli byty do vlastníctva, nákrepy bytov a pod.) podľa požiadavky správcu, a to v lehote a spôsobom, určenými správcom v písomnej výzve na poskytnutie dokumentácie.
6. Uvedené platby do FUO, za správu a preddavky na služby budú vlastníci bytov a NP **poukazovať mesačne najneskôr do 10. dňa** príslušného kalendárneho mesiaca na číslo účtu domu a variabilný symbol uvedený vo výpočtovom liste
7. Výšku preddavkových platieb za služby spojené s užívaním bytov a NP môže správca jednostranne upraviť aj v priebehu kalendárneho roka, ak na to budú opodstatnené dôvody (napr. zvýšenie cien za dodávku jednotlivých plnení podľa ods. 3). Zmenu preddavkových platieb za služby oznámi správca vlastníkom bytov a NP zaslaním nového výpočtového listu. Preddavkové platby za služby spojené s užívaním bytov a NP v zmysle takto zaslaného nového výpočtového listu, budú vlastníci bytov a NP povinní platiť, počnúc najbližšou splatnou úhradou, nasledujúcou po jeho doručení.
8. Správca má právo a povinnosť požadovať od vlastníkov bytov a NP jedno rázovú platbu na účet domu, pokiaľ prostriedky na účte domu nepostačujú na priebežné alebo konečné krytie nákladov za služby spojené s prevádzkou domu. V prípade, že vlastníci, alebo niektorí z nich takúto požiadavku neakceptujú, nezodpovedá správca za škodu spôsobenú neuhradením ceny služieb.
9. Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy alebo poškodenie spoločných častí a zariadení domu ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok aj bez súhlasu vlastníkov bytov a NP v dome.
10. V prípade, že si správca neplní riadne svoje povinnosti, je povinný znížiť svoju odmenu za správu v mesiaci, v ktorom si nesplnil, alebo nedostatočne plnil povinnosti, a to na písomnú výzvu vlastníkov, nasledovne :
- za opakované neodpovedanie v 30 dňovej lehote na riadne doručenú požiadavku vlastníkov vo výške 10%
 - za neospravedlnené vykonanie pravidelnej obhliadky domu 5%
11. Správca je povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady do preddavkov do FUO od vlastníkov bytov a NP v dome a vymáhať vzniknuté škody, nedoplatky vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iné pohľadávky a nároky.
12. Správca je povinný v prípade finančných záväzkov vlastníkov voči účtu domu, ktorí sú v omeškaní s úhradou 30 dní po lehote splatnosti:

- (i) vyzvať vlastníkov k úhrade nedoplatkov mesačných zálohových platieb alebo vyúčtovania upomienkou správcu na miesto posledného známeho pobytu dlžníka. Poštovné v plnej výške hradí upomínaný alebo penalizovaný;
 - (ii) ak nedôjde do 15 dní od doručenia III. upomienky k úhrade, správca pristúpi k vymáhaniu pohľadávok cestou právneho zástupcu správcu Súčasťou II. a III. upomienky budú náklady pre správcu za spracovanie upomienky vo výške 7,- € na náklady upomínaného. Vlastníci splnomocňujú správcu na uzatvorenie zmluvy o poskytovaní právnej pomoci a podpísanie plnomocenstva ním vybraným právnym zástupcom,
 - (iii) všetky náklady spojené s vymáhaním pohľadávok (poštovné, súdne poplatky, úroky z omeškania) právne zastupovanie pri vymáhaní pohľadávok sú nákladmi vymáhaného vlastníka
 - (iv) vzniknuté náklady spojené s vymáhaním pohľadávok a právnym zastupovaním je správca oprávnený dočasne uhrádzať z účtu domu „z FÚO“. Správca je povinný o vzniknutom stave informovať „poverených zástupcov vlastníkov“,
 - (v) úhrada pohľadávky a príslušenstva od vymáhaného vlastníka bude poukázaná späť na účet domu a zaúčtovaná do „FÚO“,
 - (vi) vymáhaním pohľadávky sa rozumie aj zabezpečenie exekučného titulu. Správca je oprávnený zabezpečiť exekúciu pohľadávky.
 - (vii) správca je povinný pripraviť podklady pre podania na súd, alebo podklady pre vymáhanie pohľadávok v zmysle zákona č 527/2002 Z.z. a zabezpečiť vymáhanie nedoplatkov od vlastníkov. Za prípravu podkladov pre vymáhanie má správca nárok na odmenu 100,- € za jednotlivý prípad, ktorú si uplatní u dlhujúceho vlastníka.
13. Vyúčtovanie skutočných nákladov na dom a byty s preddavkovými platbami za služby spojenými s užívaním bytov za kalendárny rok, je správca povinný vykonať, predložiť vlastníkom bytov najneskôr do 31.5. roka nasledujúceho. Spolu s vyúčtovaním podľa predchádzajúcej vety správca predloží vlastníkom bytov a NP správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že **rozúčtovanie nákladov** jednotlivých služieb je správca povinný vykonať:
- dodávku studenej vody (ďalej SV) podľa bytových vodomero
 - dodávku teplej vody (ďalej TUV) podľa bytových vodomero
- Rozdiel medzi domovým vodomero a bytovými vodomermi správca upraví koeficientom, ktorý určí z rozdielu medzi fakturačným meradlom SV a TUV a súčtom bytových vodomero na SV a TUV
- dodávku a odvádzanie odpadových vôd, odvoz tuhého domového odpadu, osvetlenie spoločných priestorov domu, upratovanie spoločných priestorov v dome a chodníkov príslušných k domovej nehnuteľnosti **podľa počtu osôb**
 - **podľa spoluvlastníckeho podielu** - dezinfekcia, dezinfekcia a deratizácia, poistenie domu, zrážková voda
 - **rovnakým dielom na byt a NP** – servis a údržba technologických zariadení, bankové poplatky, poštovné poplatky, poplatok za havarijnú službu (zálohový predpis preddavkov za plnenia a FÚO),
 - **podľa meračov tepla** – náklady na tepelné čerpadlo
 - komíny- podľa počtu využívaných zaústení do komína pri kontrole, čistení a údržbe komínov
15. Vyúčtovaním vzniknutý a splatný nedoplatok za služby budú vlastníci bytov a NP povinní správcovi zaplatiť v lehote do 30 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote bude správca povinný vlastníkom bytov a NP splatný preplatok za služby vzniknutý vyúčtovaním vrátiť.

16. Vlastníci sa môžu vyjadriť k vyúčtovaniu služieb do 15 dní od doručenia vyúčtovania. Po tomto termíne, pokiaľ nebudú písomne oznámené opodstatnené námietky, vyúčtovanie nadobúda platnosť.
17. Zmluvná strana, ktorá bude v omeškaní so splnením povinností uvedených v bode 6, 7 a 8 tohto článku, bude povinná zaplatiť druhej strane spolu s omeškanou platbou aj úrok z omeškania podľa § 369 ods. 1 OZ z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý aj začatý mesiac.
18. Správca je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a NP v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a NP v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do FUO domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 eur. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo NP v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do FUO domu alebo úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

Článok III Práva a povinnosti vlastníkov bytov a NP

1. Vlastníci bytov sa zaväzujú svoje práva a povinnosti realizovať v súlade so zák. NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a touto zmluvou.
2. Na zabezpečení prevádzky, údržby a opráv spoločných zariadení, spoločných častí a príslušenstva domovej nehnuteľnosti sú vlastníci bytov a NP povinní poukazovať správcovi preddavok do „**Fondu údržby a opráv**“ (ďalej len FOU), za byt v dome v dohodnutej sume, a to **0,30 € /m2 podlahovej plochy** bytu a nebytového priestoru. Konkrétna výška tohto preddavku pre každý priestor bude uvedená vo výpočtovom liste. Príjmami FOU sú:
 - a) mesačné preddavky (platby) vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku,
 - c) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona,
 - d) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
 - e) výnosy z účtu domu vedeného v banke
3. Z FOU 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 FOU sa financujú aj opravy balkónov, loggií a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu, poplatok za držanie havarijnej služby a poštovné za ročné vyúčtovanie nákladov. Prostriedky FOU možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a NP v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa tieto prostriedky vrátia do FOU.
4. Vlastníci bytov a NP si zvolili povereného zástupcu vlastníkov (v tejto zmluve označení ako „**poverený zástupca vlastníkov**“, ktorý budú vykonávať operatívnu kontrolu činnosti správcu, najmä hospodárenie s FOU a budú zodpovedať za styk so správcom vo veciach, týkajúcich sa správy domu. Za povereného zástupcu vlastníkov bola zvolená: **Diana Kubrická**. Členovi zástupcu vlastníkov môže prislúchať odmena za výkon funkcie, ak ju schvália vlastníci na domovej schôdzi. Schválená odmena bude vyplácaná 1x ročne (polročne), pričom odmena podlieha odvodom v zmysle platnej legislatívy. V prípade voľby nového resp. nových poverených zástupcov vlastníkov vlastníckymi bytov, oznámia vlastníci bytov správcovi bez zbytočného odkladu nového/nových poverených zástupcov vlastníkov; uvedené sa nevzťahuje na

- prípade, ak bol správca prítomný na schôdzi vlastníkov bytov, na ktorej sa uskutočnila voľba nových poverených zástupcov vlastníkov.
5. Vlastníci bytov a NP sú povinní správcovi mesačne poukazovať odmenu na účet správcu za výkon správy vo výške, ako je uvedené v čl. V. tejto zmluvy, spolu s platbou do FÚO podľa čl. II bod 6.
 6. V prípade omeškania s platbami do FÚO a za správu sú vlastníci bytov a NP povinní zaplatiť správcovi spolu s omeškanou platbou aj úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý aj začatý mesiac. Úrok z omeškania s platbou do FÚO je príjmom FÚO a úrok z omeškania s platbou (odmenou) za správu domu je príjmom správcu.
 7. Vlastníci bytov a NP sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi nájom bytu alebo NP inej osobe a ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrady za služby poskytované s užívaním bytov a NP a to do 30 dní odkedy táto skutočnosť nastala. Vlastníci bytov sú povinní oznámiť správcovi kedykoľvek na jeho požiadanie počet osôb, ktoré s nimi bývajú v byte. V prípade nesplnenia týchto povinností niektorým z vlastníkov, bude tento zodpovedať za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikne správcovi alebo ostatným vlastníkom.
 8. Vlastníci bytov sú povinní v prípade prevodu vlastníctva bytu túto skutočnosť správcovi oznámiť bez zbytočného odkladu, to je do 30 dní.
 9. Vlastník je povinný sprístupniť byt na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere správcovi a osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu spoločných častí domu, alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu, alebo za účelom odstránenia závad, ktoré spôsobujú škodu iným vlastníkom v dome.
 10. Vlastníci sú povinní ku koncu roku na základe písomnej výzvy správcu prostredníctvom zástupcov vlastníkov písomne oznámiť skutočný pravdivý počet osobomesiacov (odbyvaných mesiacov jednotlivými osobami) a stavy na meračoch studenej vody za predchádzajúci rok. Pokiaľ tak neurobia, správca vychádza z posledného známeho stavu resp. pri meraných dodávkach z kvalifikovaného odhadu. Zástupcovia vlastníkov bytov a NP majú právo sa vyjadriť k počtu nahlásených osôb od jednotlivých vlastníkov. Odpisovanie stavu vodomeroch, na konci kalendárneho roku sú nákladmi vlastníkov.
 11. Vlastníci sú povinní udržiavať v zmysle platných predpisov, vyhlášok a noriem pomerové merače energií (vodomery, pomerové merače tepla) v zmysle lehôt určených zákonom a odstrániť závadu vyplývajúce z odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení.
 12. Vlastníci berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosti od správcu doručené poštou vlastníkom na adresu bytu /NP/ v dome, pokiaľ písomne neoznami inú doručovaciu adresu, sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk i keď táto zásielka bude vrátená poštou správcovi ako zásielka vlastníkom neprevzatá, alebo označená ako adresát neznámy.
 13. Vlastník bytu alebo NP v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a povinnosť sa zúčastňovať na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí a zariadení domu, spoločných NP, príslušenstva a pozemku na schôdzi vlastníkov najmä tým, že sa osobne zúčastňuje na schôdzach vlastníkov, ktoré zvoláva správca z podnetu najmenej 1/4 vlastníkov, alebo z vlastného podnetu podľa potreby, najmenej však 1 x ročne.
 14. Rozhodnutia vlastníkov bytov a NP v dome prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním.
 15. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ak zákon neustanovuje inak.
 16. Za každý byt alebo NP v dome má vlastník alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo spoluvlastnícky priestor v dome a to platí aj vtedy, ak je byt alebo NP v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb. Vlastník bytu 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, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.
17. Vlastníci bytov a NP v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ak hlasujú o
 - a) zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníkami bytov a NP v dome,
 - b) výške platby za správu,
 - c) zmene formy správy,
 - d) výške odmeny zástupcu vlastníkov,
 - e) preddavkoch do FÚO a účele použitia prostriedkov FÚO, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovania s nimi,
 - f) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
 - g) zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami NP a garáží v dome,
 - h) súhlase s úpravou bytu alebo NP v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov a NP v dome v neprimeranom rozsahu,
 - i) súhlase s úpravou bytu alebo NP, ktorou vlastník bytu a NP v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku, ak zmluva o výkone správy neurčuje inak,
 - j) inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome, vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu,
 - k) podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome,
 - l) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
 - m) práve výlučne užívať nové spoločné časti domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkami bytov a NP v dome podľa § 19 odst.8.
 18. Vlastníci bytov a NP v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ak hlasujú o
 - a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
 - b) zmluve o úvere alebo jej zmene,
 - c) zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
 - d) zmluve i nájme a kúpe vecí, ktorú vlastníci bytov a NP v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,
 - e) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo NP v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene, ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť,
 - f) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku.
 19. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a NP v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva NP, príľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a NP v dome.
 20. O veciach, ktoré nie sú upravené v bode 17, 18, 19, tohto článku je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a NP, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.
 21. Ak vlastníci bytov a NP v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa bodu 17 tohto článku do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas

dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome. Pri hlasovaní podľa bodu 18, tohto článku do jedného roka od platného hlasovania v tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa bodu 20 tohto článku do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.

22. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca alebo rada podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a NP v dome alebo predseda. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a NP v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. O písomnom hlasovaní, o otázkach, termíne a mieste hlasovania musia byť vlastníci bytov a NP v dome informovaní 7 dní vopred, a to spôsobom v dome obvyklým.

Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo NP v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a NP v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a NP v dome, zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.

23. Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo NP v dome a podpíšu ju overovatelia. Zápisnica a výsledok hlasovania musí byť zverejnené do 5 pracovných dní spôsobom v dome obvyklým.
24. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a NP v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ak ich za vlastníkov bytov a NP v dome podpísala nimi poverená osoba.
25. Vlastníci bytov a NP budú na vlastné náklady uhrádzať nimi spôsobené škody spoločných priestorov a to do 30 dní od vzniku škody.
26. Každý nový vlastník bytu a NP pristupuje k zmluve o výkone správy.
27. Každý vlastník je povinný písomne vopred informovať správcu a ostatných vlastníkov domu oznamom o všetkých stavebných úpravách v byte pred začatím prác a je povinný predložiť všetky potrebné náležitosti k daným úpravám.
28. Každý vlastník bytu je povinný na vlastné náklady uhradiť opravy, údržbu havarijné zásahy v jeho byte. V prípade, že sa tak nenastane, je správca oprávnený túto úhradu po prerokovaní so zástupcami vlastníkov uhradiť z FÚO a dožadovať náklad vlastníckvi, ktorý je povinný danú sumu uhradiť. V prípade, že predmetnú sumu vlastník neuhradí, vyúčtuje sa mu celý náklad v najbližšom vyúčtovaní ako nedoplatok do FÚO.

Článok IV.

Vykonávanie opráv a údržby a spôsob hospodárenia s finančnými prostriedkami na „Fonde“

1. Fond prevádzky, údržby a opráv slúži na úhradu nákladov spojených so zabezpečením údržby, opráv, prípadne vylepšení spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a pozemku. Finančné prostriedky na FÚO správca vedie na osobitnom podúčte v rámci účtu správcu pre každý vchod osobitne a nesmie vzájomne zamieňať jeho čerpanie a nesmie ich použiť na iné účely s výnimkou prípadu uvedeného v Čl. IV v bode 2.
2. Finančné prostriedky z FÚO môže správca čerpať na financovanie opráv a údržby len po predchádzajúcom odsúhlasení vlastníckmi bytov a NP zápisnične evidovanom. Predchádzajúci súhlas sa považuje za daný ak s ním súhlasila nadpolovičná väčšina

vlastníkov. Bez súhlasu vlastníkov môže správca z FÚO čerpať finančné prostriedky na opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domovej nehnuteľnosti:

- v prípadoch havárií
- pri predpokladaných nákladoch do 600,- €
- v prípadoch investícií spojených s pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov.

S nákladmi, vydanými na tieto účely správca neodkladne oboznámi „poverených zástupcov vlastníkov“.

Rozhodovanie o použití prostriedkov z FÚO v rozsahu od 601,- € do 2.500,- € podlieha schváleniu poverených zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Rozhodovanie o použití prostriedkov z FÚO v rozsahu nad 2.501,- € podlieha schváleniu nadpolovičnej väčšiny hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

3. Z FÚO sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Prostriedky FÚO možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a NP v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa tieto prostriedky vrátia do FÚO.
4. V prípade, že správca v súvislosti s výkonom správy a údržby spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva upozorní vlastníkov bytov a NP na nevyhnutnú potrebu opráv a vlastníci neodsúhlasia jej vykonanie taktiež pre nedostatok finančných prostriedkov na vykonanie opravy, prípadne pokuty v dôsledku nevykonania opravy, správca nezodpovedá za vzniknutú škodu.
5. „Poverení zástupcovia vlastníkov“ a vlastníci bytov a NP majú právo kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domovej nehnuteľnosti. Toto právo budú realizovať na spoločných stretnutiach so správcom, ktoré sa budú konať podľa potreby v priebehu roka.
6. Správca sa zaväzuje najneskôr do 31. mája roka nasledujúceho oznámiť vlastníkom výšku zostatku finančných prostriedkov na FÚO. V spolupráci s poverenými zástupcami vlastníkov sa správca zaväzuje vypracovať plán požadovaných opráv a údržby spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu a predložiť ho na schválenie najbližšej schôdzy vlastníkov.
7. Správca pre uspokojivý chod správcovstva bude spolupracovať so zástupcami vlastníkov bytov a NP
 - zástupcovia vlastníkov budú nahlasovať závady na spoločných častiach, spoločnom zariadení a príslušenstve domu.
 - pri výbere dodávateľa výberovým konaním je správca povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a NP
8. Prostriedky FÚO nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roku a evidujú sa na jednotlivých analytických účtoch. Na konci roka je správca povinný oboznámiť vlastníkov bytov a NP so stavom fondu.

Článok V. Odmena za správu

1. Zmluvné strany sa dohodli na odmene správcu za výkon správy vo výške 10,- € mesačne za byt a za nebytový priestor.

2. Vlastníci sa zaväzujú, že pristúpia od 1.1.2021 na zmenu odmeny za správu o percento zodpovedajúce percentuálnej miere inflácie v SR určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
3. V súlade s bodom 1 dohodnutá finančná čiastka, ktorou budú jednotliví vlastníci prispievať mesačne na odmenu za správu, bude uvedená na výpočtovom liste, ktorý v súlade s Čl. II. Bod 5 správca zašle jednotlivým vlastníkom, ktorí ju budú povinní platiť, tak ako bolo dohodnuté v Čl. II. Bod 6.

Článok VI. Osobitné ustanovenia

1. Vlastníci bytov a NP splnomocňujú správcu na dohodnuté 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 NP v dome.
2. Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca, okrem prípadu, ak by túto škodu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti, alebo ak by vlastníci, napriek upozorneniu správcu nevyčlenili dostatočné finančné prostriedky na zabránenie vzniku škody, alebo ak by vlastníci, aj napriek upozorneniu správcu trvali na rozhodnutí, majúcom za následok vznik škody.
3. Prevádzku domu a bytov, opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, zabezpečuje správca dodávateľským spôsobom (výberovým konaním), pričom bude v tomto smere úzko spolupracovať s poverenými zástupcami vlastníkov bytov a NP, ktorí budú nahlasovať závady na spoločnom zariadení.
4. Vlastníci bytov a NP dávajú správcovi súhlas na spracovanie svojich osobných údajov podľa zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení (v rozsahu: akademický titul, meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, osobný (rodinný) stav, počet osôb v domácnosti/byte vlastníka bytu, elektronická adresa, číslo bankového účtu a kód banky), na účely výkonu správy podľa tejto zmluvy a to po dobu trvania výkonu správy podľa tejto zmluvy. Správca je oprávnený osobné údaje vlastníkov bytov a NP poskytnúť aj svojim dodávateľom služieb súvisiacich s výkonom správy podľa tejto zmluvy. Vlastníci bytov a NP dávajú správcovi súhlas na uzatvorenie zmluvy/zmlúv s dodávateľom/dodávateľmi služieb, súvisiacich s výkonom správy podľa tejto zmluvy, podľa ktorých budú dodávatelia služieb vykonávať, pre správcu, niektoré resp. viaceré úkony, súvisiace so správou domu podľa tejto zmluvy. Vlastníci bytov a NP poverujú správcu na doručovanie a preberanie listových zásielok, e-mailovej pošty, telefónny styk, ako aj vyvesenie oznamom pre vlastníkov bytov a NP v priestoroch domu.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3-mesiace pre obidve zmluvné strany, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane.
2. Pri ukončení správy správca zápisnične odovzdá novému správcovi (alebo spoločenstvu vlastníkov bytov a NP (ďalej len „spoločenstvo“) do 30 dní od ukončenia správy všetku písomnú dokumentáciu od objektu a prevedie zostatok na FÚO na účet spoločenstva alebo nového správcu. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov

v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Predsedu spoločenstva určí správca.

3. Zmluva o výkone správy bola vyhotovená v 16-tich exemplároch, ktorú obdrží každá vlastník bytu a NP a dve vyhotovenia správca.
4. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami, potvrdenými obidvomi stranami, pričom súhlas na zmenu zmluvy zo strany vlastníkov musí prejavíť nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a NP.
5. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu písomne vypovedať v 3-mesačnej výpovednej lehote bez uvedenia dôvodu. Výpoveď sa podáva písomne a výpovedná lehota začína plynúť až prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Vlastníci bytov a NP môžu zmluvu vypovedať len vtedy, ak výpoveď odsúhlasí nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome na domovej schôdzi.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
7. Zmluva o výkone správy nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvy a účinnosť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po podpísaní zmluvy.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú a na znak súhlasu ju dobrovoľne podpisujú.

V Bratislave 28.5.2019

Byty:

Nebytový priestor č.1

Mestská časť Bratislava-
Záhorská Bystrica

Správa nehnuteľností:
AN MAISON, s.r.o.
Anna Bitter-Juhász

.....
pečiatka a podpis