137-9/2011 PSB BA - 7-5/2010

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzavretá podľa § 8a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

Vlastníci:
Vlastníci bytov a nebytových priestorov polyfunkčného domu GLÓRIA v Bratislave, Záhradnícka 60 (ďalej len „vlastníci " a „bytový dom") zapísaný na LV číslo 2879 KÚ Nivy vedeného Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislava.

a

Správca:

Názov:	**Správa domov SBD Bratislava II, s.r.o.**
	zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
	Oddiel: Sro, Vložka č.: 38785/B
	Sídlo: Strojnícka 8, 827 01 Bratislava
V zastúpení:	Ing. Miloš Ceconík – konateľ spoločnosti
IČO:	35 970 740
IČ DPH:	SK2022103820

(ďalej len „správca")

Článok I.
Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán pri zabezpečovaní správy polyfunkčného domu GLÓRIA v Bratislave, Záhradnícka 60.
2. Vlastníci poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva, zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytov, nebytových priestorov domu a ďalších služieb za podmienok dojednaných touto zmluvou a zaväzujú sa správcovi zaplatiť odmenu za vykonávanie správy bytového domu vo výške ďalej dohodnutej v tejto zmluve .

Článok II.
Práva a povinnosti správcu

1. Práva a povinnosti správcu sú určené zákonom NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zákonov, všeobecne záväznými právnymi predpismi a touto zmluvou.
2. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne, v mene vlastníkov a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov v dome pred súdom..
3. Správca sa zaväzuje vykonávať správu bytového domu tak, aby bol vlastníkom zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom.
4. Správca zabezpečuje prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu v súlade s osobitnými právnymi predpismi (napr. stavebný zákon, katastrálny zákon, zákon o tepelnej energetike, zákon o regulácii v sieťových odvetviach, vyhlášky Úradu pre reguláciu v sieťových odvetviach, zákon o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, daňové zákony, vyhlášky o vyhradených technických zariadeniach, zákon o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní, zákony o sociálnom a zdravotnom poistení a podobne).
5. Pri správe majetku vlastníkov je správca povinný najmä:
   a) viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov od vlastníkov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len "majetok vlastníkov") musí správca viesť

Marta Brunovská

MINISTERSTVO OBRANY SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

- prevádzku a údržbu záložného zdroja elektrickej energie pre spoločné časti a zariadenia domu
- 24-hodinovej prevádzky vrátnika, prípadne strážnej služby
- odčítanie pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov a ich rozúčtovanie
- odčítanie pomerových rozdeľovačov nákladov na chladenie (klimatizáciu)
- ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú dodatkom tejto zmluvy.

8. Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný zabezpečiť čo najvýhodnejšie podmienky, aké bolo možné dohodnúť v prospech vlastníkov. Pri výbere dodávateľa je správca povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov na schôdzi vlastníkov. Pokiaľ bude služba zabezpečená dodávateľsky, správca nebude účtovať k dodávateľskej službe žiadne prirážky. Ak službu (napr. opravy, údržbu, revízie vyhradených technických zariadení a podobne) vykoná správca, bude účtovať sadzbu podľa platného sadzobníka služieb Správa domov SBD Bratislava II, s.r.o.
9. V ekonomickej oblasti je správca povinný najmä:
   a) spravovať FPÚaO spoločných častí a spoločných zariadení domu. Výšku mesačného príspevku do FPÚaO za m^2 podlahovej plochy bytu a plochy nebytového priestoru si určia vlastníci na základe ročného plánu opráv a ďalších skutočných potrieb domu na schôdzi vlastníkov. Následne správca vypočíta celkový mesačný príspevok do FPÚaO všetkým vlastníkom a uvedie ho do zálohového predpisu preddavkov do plnení spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a preddavkov do FPÚaO. Výška mesačného preddavku do FPÚaO za m^2 podlahovej plochy bytu a plochy nebytového priestoru neklesne pod 10,- Sk;
   b) určiť výšku mesačného preddavku za služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru pripadajúceho na jednotlivý byt alebo nebytový priestor za účelom zabezpečovania plnení spojených s užívaním. Pri určení výšky preddavku správca vychádza zo skutočných spotrieb účtovaných za predchádzajúci rok a z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok. V priebehu roka je správca oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, len ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, zmeny cien dodávateľov, zistených skutočných nákladov za predchádzajúci rok a o tejto skutočnosti písomne informovať vlastníkov. V prípade, ak je byt neobývaný alebo nebytový priestor neužívaný, je správca oprávnený určiť výšku mesačného preddavku tak, akoby byt alebo nebytový priestor užívala 1 osoba.
   c) viesť peňažné prostriedky FPÚaO a úhrad za plnenia na samostatnom bankovom účte bytového domu, pričom náklady spojené s jeho vedením znášajú vlastníci;
   d) evidovať a vymáhať pohľadávky voči vlastníkom neodvádzajúcich úhrady do FPÚaO a úhrady preddavkov za plnenia a pohľadávky z vyúčtovania preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru;
10. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v polyfunkčnom dome takto:
   a) podľa spoluvlastníckeho podielu (m^2 podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru):
      - odvod zrážkovej vody;
   b) podľa počtu osôb evidovaných v byte alebo nebytovom priestore:
      - spotreba elektriny za osvetlenie spoločných častí a zariadení polyfunkčného domu;
      - spotreba elektriny za prevádzku výťahov;
      - odvoz a likvidáciu domového odpadu (na základe platného VZN hlavného mesta SR, Bratislava);

      V prípade neobývaného bytu sa náklady rozúčtujú na 1 osobu.
   c) rovnakým dielom na byt, nebytový priestor:
      - náklady spojené s paušálnymi poplatkami za servis výťahov
      - náklady spojené s prevádzkou služby vrátnika, prípadne strážnej služby
      - upratovanie spoločných častí a zariadení, spoločných priestorov domu, čistenie prístupových chodníkov vrátane zimnej údržby
      - poštovné poplatky za doručenie (ročné vyúčtovanie, zálohový predpis preddavkov za plnenia a FPÚaO), deratizácia, dezinsekcia, odmena zástupcovi vlastníkov a iné;
   d) podľa pomerových rozdeľovačov:
      - vykurovacích nákladov na dodávku tepla na ústredné kúrenie v zmysle osobitných predpisov (Zákon o tepelnej energetike, vyhlášky Úradu pre reguláciu v sieťových odvetviach);
      - nákladov chladenia spojených s prevádzkou, údržbou a opravou strojovne chladenia a nasávacích a vypúšťacích studní a ďalších zariadení spojených s dodávkou chladenia;
      - dodávku studenej vody (ďalej len SV) a v zmysle platných predpisov;
      - dodávku teplej úžitkovej vody (ďalej TÚV) a v zmysle platných predpisov;
      - odvod odpadovej vody – stočné a v zmysle platných predpisov
   e) upomienky, poštovné a náklady spojené s vymáhaním nedoplatkov neplatiacich vlastníkov hradia neplatiaci vlastníci
   f) iné náklady, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

Marta Brunovská

MINISTERSTVO OBRANY SLOVENSKEJ REPUBLIKY Štátna správa služieb BRATISLAVA

úhrad do FPÚaO a ďalšie úhrady, ktoré súvisia z vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru budú novému vlastníkovi správcom účtované od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností alebo skutočností, na základe ktorých vzniklo alebo sa zmenilo vlastníctvo k bytu alebo nebytovému priestoru.

10. Na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy domu je vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinný najmä:
    a) poukazovať na bankový účet bytového domu, zriadeného a spravovaného správcom, mesačne vopred do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca príspevok do FPÚaO vo výške určenej vlastníkmi podľa spoluvlastníckeho podielu a platbu za poistné bytového domu;
    b) poukazovať na bankový účet bytového domu, zriadeného a spravovaného správcom, mesačne, vopred do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca preddavok na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a nebytového priestoru vo výške stanovenej správcom;
    c) poukazovať mesačný paušálny poplatok správcovi za činnosti obstarávané pre vlastníka bytu a nebytového priestoru v bytovom dome, titulom správcovstva podľa tejto zmluvy, vo výške 200,- Sk/byt a 2,50,- Sk za 1 m2 podlahovej plochy nebytového priestoru, 30,- Sk/iný nebytový priestor (pivničná kobka), ku ktorej bude v zmysle zákona o dani z pridanej hodnoty účtovaná príslušná sadzba dane z pridanej hodnoty. Poplatok správcovi bude upravovaný jeden krát ročne o výšku inflácie, ktorá je určená Štatistickým úradom;
    d) rozúčtovaním zistený nedoplatok z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru alebo garáže zaplatiť na účet bytového domu do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania;
    e) bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 10 pracovných dní písomne oznámiť správcovi nasledovné:
        - každú zmenu osôb v byte a nebytovom priestore, pričom odhlásiť osobu je možné len v prípade, že sa súvislo nezdržiava v byte viac ako jeden mesiac (vojenská služba, dlhodobá hospitalizácia, zahraničný pobyt, študijný pobyt, väzba a podobne) a túto skutočnosť náležite doložiť (napr. prehlásenie s úradne overeným podpisom, úmrtný list, sobášny list);
        - zmeny vlastníckeho práva k bytu a nebytovým priestorom, pričom je povinný vyrovnať všetky podlžnosti vyplývajúce z užívania bytu alebo nebytového priestoru;
        - užívanie bytu na iné účely ako bývanie;
        - závady na meracom zariadení bytu alebo nebytového priestoru (SV, TÚV, pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov, pomerové rozdeľovače chladiacich nákladov);
    f) zdržať sa akéhokoľvek konania a zásahov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu aj v prípade, ak sa spoločné časti a zariadenia nachádzajú v byte;
    g) dodržiavať požiarne predpisy a predpisy na ochranu života a zdravia v spoločných priestoroch domu.

Článok IV.
Sankcie

1. Zmluvné strany sú povinné v prípade omeškania s úhradou platieb z titulu rozúčtovania nákladov na plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru uhradiť veriteľovi (zmluvnej strane) zákonný úrok z omeškania v zmysle § 517 Občianskeho zákonníka vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby Národnej banky Slovenska.
2. Vlastník, ktorý nezaplatil v lehote splatnosti dva preddavky na úhrady za plnenia alebo dva preddavky do FPÚaO zaplatí zmluvnú pokutu na bankový účet bytového domu vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
3. Príjmy uvedené pod bodom 1 a 2 sú príjmom do FPÚaO. Tento príjem môže byť použitý ako záloha na úhradu úkonov a poplatkov súvisiacich s vymáhaním pohľadávok voči vlastníkom vzniknutých z neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo zo zákona NR SR č. 182/1993 Z.z.
4. Vlastník uhradí zmluvnú pokutu za uvedenie nepravdivých údajov podľa článku III., odseku 9. a odseku 10. písmeno e) tejto zmluvy vrátane chybného nahlásenia stavu meracích zariadení bytu alebo nebytového priestoru a počtu bývajúcich osôb vo výške 3.000,- Sk v prípade, ak to malo za následok opätovné rozúčtovanie nákladov za plnenia poskytované s užívaním na jednotlivé byty a nebytové priestory v bytovom dome;
5. Ak správca nepredloží vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa čl. II, ods. 12, nemá nárok na platby za správu, a to až do ich predloženia.

Marta Brunovská

MINISTERSTVO OBRANY SLOVENSKEJ REPUBLIKY Správa majetku BRATISLAVA

musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi minimálne päť dní pred dňom konania schôdze vlastníkov.

7. O priebehu rokovania a o prijatých uzneseniach spisuje zapisovateľ, zvolený schôdzou, zápisnicu, ktorú overí svojim podpisom overovateľ zápisnice. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina, úradne overené splnomocnenia na zastupovanie, prípadne iné dokumenty, ktoré boli predmetom rokovania. Zápisnica sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach. Jedno uschováva správca, druhé zástupca vlastníkov. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým.

Článok VII.
Osobitné ustanovenia

1. Správca zodpovedá vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. alebo zo zmluvy o výkone správy.
2. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku FPÚaO v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do FPÚaO správcovi.

Článok VIII.
Trvanie a ukončenie zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať. Výpovedná lehota je tri mesiace, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok IX.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každý vlastník obdrží kópiu rovnopisu.
2. Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
4. Práva a povinnosti vyplývajúce z uzatvorených zmlúv o dodávateľských a odberateľských službách a uplatňovania a vymáhania nedoplatkov sa riadia právnou úpravou a zmluvnými podmienkami v čase ich vzniku.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť od 1.10.2007.

Bratislava, dňa 6.9.2007

Správa domov SBD
Bratislava II. s.r.o.
Strojnícka 8, 827 01 Bratislava
IČO: 35 970 740 IČ DPH: SK2022103820
-6-

Správca:

Ing. Miloš Ceconík
konateľ spoločnosti

Marta Brunovská

MINISTERSTVO OBRANY SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Osvedčujem, že táto kópia doslovne
súhlasí s predloženým originálom
skladajúcim sa z 7 strán.

V BRATISLAVE, dňa: - 9 AUG. 2010

Marta Brunovská



Článok V.
Spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami FPÚaO

1. Prostriedky FPÚaO akumuluje správca na bankovom účte bytového domu a vedie ich analytickú evidenciu. Z FPÚaO sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z FPÚaO sa financujú aj opravy balkónov a lodžií. Prostriedky FPÚaO 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 tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do FPÚaO.
2. Správca vedie prostriedky vo FPÚaO analyticky oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov. Predchádzajúci súhlas vlastníkov nie je potrebný na financovanie nákladov spojených s pravidelnými odbornými prehliadkami a skúškami podľa osobitných predpisov vrátane náprav z týchto prehliadok a skúšok, ďalej na financovanie opatrení na odvrátenie hroziacej škody a odstraňovanie havárií a financovanie bežnej údržby a opravy nepresahujúcej v jednotlivom prípade čiastku do 25 000,- Sk. Na financovanie prevádzky, údržby a opráv resp. výdavkov na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu v rozsahu od 25.000,- Sk do 50.000,- Sk je potrebný súhlas 2 zástupcov vlastníkov a nad 50.000,- Sk je potrebný súhlas vlastníkov v zmysle ustanovení zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení. Pokiaľ by hrozila bytovému domu značná škoda, alebo by spoločné zariadenia alebo časti domu ohrozovali život alebo bezpečnosť osôb, môže správca konať bezodkladne, v tomto prípade zvolá schôdzu vlastníkov správca bezprostredne po odstránení hrozby za účelom informovania vlastníkov o dôvodoch svojho konania a dodatočného schválenia tohto konania.
3. Správca má právo a povinnosť požadovať od vlastníkov zvýšenie platieb, prípadne jednorazovú dotáciu do FPÚaO, pokiaľ prostriedky vo FPÚaO nepostačujú na priebežné alebo konečné krytie nákladov za prevádzku, údržby a opravy hradené z FPÚaO. V prípade, že vlastníci takúto požiadavku neakceptujú, nezodpovedá správca za škodu spôsobenú neuhradením alebo neobjednaním príslušnej služby.
4. Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku je príjmom FPÚaO.
5. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku FPÚaO.
6. Prostriedky FPÚaO nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú, ale prevedú sa do nasledujúceho roku.

Článok VI.
Schôdza vlastníkov

1. Vlastník 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. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi minimálne päť dní pred dňom konania schôdze a musí obsahovať program rokovania schôdze vlastníkov. Výsledok hlasovania sa oznamuje bezodkladne spôsobom v dome obvyklým. Za doručenie pre účely tejto zmluvy sa považuje aj vyvesenie oznamu o konaní schôdze na informačnej tabuli, ktorá je umiestnená vo vstupnej hale bytového domu.
2. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených.
3. Ak vlastníci 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 rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome. Na toto hlasovanie sa nevzťahujú ustanovenia článku VI., odseku 2 tejto zmluvy.
4. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa odsekov 2. a 3. nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka súd.
5. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Vlastník môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach.
6. Schôdze vlastníkov zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za rok alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov. Štvrtina vlastníkov má právo zvolať schôdzu vlastníkov, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov správca do 15 dní od doručenia žiadosti. Oznámenie o schôdzi vlastníkov

Marta Brunovská

11. Vyúčtovanie skutočných nákladov spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru a preddavkov je správca povinný vykonať najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. Vyúčtovaním zistený preplatok je správca povinný poukázať vlastníkovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Správca je oprávnený započítať preplatok z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru voči nedoplatku vlastníka, ktorý správca eviduje v čase vyúčtovania skutočných nákladov voči vlastníkovi. Lehotu na podanie reklamácie vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu oznámi správca v doručenom vyúčtovaní.
12. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, týkajúcej 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. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia FPÚaO, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný do 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti týkajúcej sa domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Po ukončení správy je správca povinný previesť zostatok finančných prostriedkov na účte vlastníkov v banke na účet nového správcu.
13. Správca je oprávnený zastupovať vlastníkov v právnych úkonoch, vykonávaných v súvislosti so zabezpečovaním povinností vyplývajúcich z predmetu tejto zmluvy a zákona NR SR č. 182/1993 Z.z., najmä k vymáhaniu pohľadávok voči vlastníkom bytov vzniknutých z neplatenia preddavkov na úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu a nebytového priestoru a preddavkov do FPÚaO a splnomocniť osobu poskytujúcu právne služby.

Článok III.
Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, všeobecne záväznými právnymi predpismi a touto zmluvou.
2. Vlastník je povinný na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a užívacích práv.
3. Vlastník bytu je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.
4. Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi alebo osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o obhliadku alebo opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo nebytového priestoru alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.
5. Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov. (Pri úpravách bytu alebo nebytového priestoru dodržiava vlastník osobité zákony a vyhlášky najmä stavebný zákon, zákon o tepelnej energetike a ďalšie zákony a všeobecne záväzné nariadenia).
6. Ak vlastník svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné 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 niektorého vlastníka nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.
7. Vlastník má právo osobne alebo prostredníctvom zástupcu vlastníkov nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu.
8. Každý nový vlastník je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.
9. Každý nový vlastník je povinný spoločne s pôvodným vlastníkom nahlásiť zmenu vlastníctva správcovi do 10 pracovných dní od podania návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností alebo iných skutočností, na základe ktorých vzniklo alebo sa zmenilo vlastníctvo k bytu alebo nebytovému priestoru. Zároveň je povinný predložiť preberací protokol medzi pôvodným a novým vlastníkom z odčítania jednotlivých pomerových meračov, ktoré súvisia s rozúčtovaním nákladov domu na jednotlivé byty a nebytové priestory. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru vrátane

MINISTERSTVO OBRANY SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Marta Brunovská

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. Spravovaný majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia (exekúcie), ktoré smerujú proti majetku správcu.

b) hospodáriť s majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy;
c) dbať na ochranu práv vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými;
d) zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka;
e) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov;
f) sledovať úhrady preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky;
g) umožniť vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu;
h) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov (v zmysle Zákona 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov);
i) zastupovať vlastníkov pri komunikácii s orgánmi územnej samosprávy a štátnymi orgánmi;
j) zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy bytového domu,
k) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv (ďalej len FPÚaO) na kalendárny rok,
l) podať návrh na exekučné konanie,
m) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade s touto zmluvou a zákonom NR SR č. 182/1993 Z.z.

6. Správca je oprávnený uzatvárať nájomné zmluvy k spoločným priestorom bytového domu na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov, príjem z nájmu po zdanení je príjmom FPÚaO. Odmena za túto činnosť nie je súčasťou správcovského poplatku.
7. Pri technickej správe bytového domu je správca povinný zabezpečiť najmä:
   a) opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu podľa potreby alebo požiadaviek vlastníkov v súlade s touto zmluvou a osobitnými zákonmi a všeobecne záväznými predpismi,
   b) obstaranie alebo poskytovanie týchto plnení spojených s užívaním bytov, nebytových priestorov a spoločných častí a zariadení domu:
      - dodávku vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových a zrážkových vôd verejnou kanalizáciou;
      - dodávku teplej úžitkovej vody;
      - dodávku tepla do ústredného kúrenia;
      - osvetlenie spoločných priestorov domu;
      - odvoz a likvidáciu domového odpadu a na požiadanie veľkorozmerného odpadu a triedeného odpadu;
      - upratovanie spoločných priestorov domu, čistenie priľahlých komunikácií k bytovému domu vrátane zimnej údržby – v zmysle všeobecne záväzných nariadení príslušných mestských častí;
      - atesty hospodárnosti bytového domu a spoločných zariadení bytového domu;
      - poistenie bytového domu;
      - deratizačné, dezinsekčné a dezinfekčné služby v spoločných priestoroch, revíznych kanalizačných šachtách prislúchajúcich k bytovému domu;
      - nepretržitú pohotovostnú a havarijnú službu (vodovodné a plynovodné rozvody, kúrenie a elektroinštalácia) – poplatok za havarijnú pohotovosť a službu nie je zahrnutý v poplatku za správu;
      - kontrolu vodomerov, pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, pomerových rozdeľovačov nákladov chladenia v bytoch a nebytových priestoroch a ich výmenu za metrologicky overené;
      - odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení: tlakových, plynových, zdvíhacích (výťahy) a elektrických zariadení, bleskozvodov, požiarnych hydrantov, hlásičov požiaru v predpísaných časových intervaloch podľa platných právnych predpisov a odstránenie závad z týchto prehliadok a skúšok;
      - prevádzku, údržbu a opravy výťahov;
      - prevádzku a údržbu výmenníkovej stanice tepla a posilňovacej stanice tepla
      - prevádzku a údržbu zosilňovacej stanice studenej vody
      - prevádzku a údržbu strojovne chladenia spolu s dotláčacou stanicou chladenia
      - prevádzku a údržbu nasávacích a vytláčacích studní pre dodávku chladenia
      - prevádzku a údržbu strojovne vzduchotechniky

Marta Brunovská