

ZMLUVA o výkone správy č. 1/2012

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

Čl. I Zmluvné strany

1. Správca: Bytový podnik Dúbravka spol. s r.o., Fedákova 1, 841 02 Bratislava

V zastúpení : Mgr. Oliver Mikšík, konateľ

IČO : 358 28 994

DIČ : SK 2021625815

Bankové spojenie : VÚB a.s. Bratislava, č. účtu :1571783058/0200

zapísaný v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom v Bratislave I.,

odd.: Sro, vložka č.: 25811/B

e-mail: byt@bpd.sk, fax: 02/64462019, tel.: 02/64285986, 64363697

Ďalej len („správca“)

2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Račianska 145 v Bratislave (ďalej len „Vlastníci“)

V zastúpení: podľa zoznamu

Čl. II Predmet zmluvy

1. Správca sa zaväzuje, že v rozsahu dojednanom v tejto zmluve a za podmienok v nej uvedených pre Vlastníkov v obytnom dome na ulici Račianska 145 v Bratislave, súpisné číslo 2387, katastrálne územie Rača, zabezpečí správu predmetného domu, služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov (ďalej aj ako „NP“), údržbu a opravy domu (aj záručné opravy), spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a údržbu priláhlého pozemku (mimo bytov a NP), vedie účtovníctvo domu vrátane fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej aj ako „FPÚO“ alebo „fond opráv“).
2. Vlastníci sa zaväzujú, že za zabezpečenie dojednanej správy, služieb spojených s užívaním bytov a NP, údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení, príslušenstva a údržby priláhlého pozemku zaplatia správcovi finančnú odplatu vo výške dojednanej v tejto zmluve.

Čl. III Splnomocnenie

1. Vlastníci splnomocňujú správcu na právne úkony, ktoré v ich mene vykonáva v súvislosti so zabezpečením povinností, vyplývajúcich z predmetu tejto zmluvy, uvedeného v článku II ods. 1., ktorými sú v zmysle právnych predpisov zaviazaní priamo vlastníci. Ďalej splnomocňujú správcu, aby podával návrhy a žiadosti na odvolania, uplatňoval nároky a vymáhal plnenia, podával návrhy na exekúcie, doručoval písomnosti, zastupoval vlastníkov pred súdmi, správnymi orgánmi a inými príslušnými inštitúciami, zastupoval vlastníkov na rokovaní s obchodnými inštitúciami, s obchodnými partnermi a inými právnickými a fyzickými osobami. Súčasne vlastníci v obytnom dome na ulici Račianska

145 v Bratislave splnomocňujú správcu, aby v nadväznosti na uvedené uzatváral, menil alebo rušil zmluvné vzťahy po predchádzajúcom súhlase zástupcov vlastníkov, udelenom v súlade so zák. č. 182/1993 Z.z. v platnom znení.

3. Správca môže na zastupovanie pred súdom splnomocniť právneho zástupcu alebo právnu kanceláriu po predchádzajúcom súhlase zástupcov vlastníkov, pričom náklady na tieto činnosti majú byť v súlade s § 10 Vyhl. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb, za právne zastupovanie. Náklady spojené s takýmito konaniami správca účtuje z fondu prevádzky, údržby a opráv a uplatní ich ako trovy konania, alebo náhrady škody proti tomu subjektu, ktorý potrebu konania spôsobil a po ich obdržaní je správca povinný tieto prostriedky bezodkladne previesť na účet FPÚO.
4. Vlastníci splnomocňujú správcu v prípade splatnej pohľadávky vedenej správcom, vzniknutej z titulu neuhradených mesačných platieb do FPÚO a neuhradených piatich päťmesačných zálohových platieb na plnenia spojené s užívaním bytu alebo NP ktorýmkoľvek vlastníkom (spoluvlastníkom) bytu alebo NP, na vykonanie všetkých úkonov spojených s realizáciou zákonného záložného práva na byt alebo NP podľa § 15 ods. 1 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, v prospech ostatných vlastníkov bytov a NP na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. a na všetky úkony s tým spojené. Pred každým uplatnením tohto práva zo strany správcu je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov.

Čl. IV

Obsah predmetu plnenia

1. Správca sa zaväzuje za odplatu **6,- €/mesiac** (slovom: šesť eur za jeden kalendárny mesiac vrátane DPH pre byty a nebytové priestory vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a prevádzku domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom, oproti čomu sa Vlastníci zaväzujú uhrádzať mesačne, najneskôr 15-tého v bežnom mesiaci za daný mesiac odplatu 6,- €/mesiac za každý byt a nebytový priestor.
2. Správca zabezpečí uzatvorenie zmlúv s tretími stranami a ich plnenie pre nasledovné služby spojené s užívaním bytov a NP, spoločných častí a zariadení a príslušenstva domu :
 - a) dodávku plynu pre výrobu tepla na ústredné kúrenie (ÚK) a teplú úžitkovú vodu (TÚV),
 - b) dodávku studenej vody (SV), odvádzanie odpadovej a zrážkovej vody,
 - c) dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu,
 - d) odvoz domového odpadu (OLO) a odvoz nadrozmerného odpadu,
 - e) pohotovostnú a havarijnú službu (ďalej aj ako „POHAS“) na odstraňovanie havárií v dome pri poruche rozvodov elektrickej energie, plynu, kúrenia, vody a kanalizácie nepretržite 24 hodín,
 - f) poistenie domu na žiadosť vlastníkov bytov a NP,
 - g) komplexný servis výťahov vrátane pravidelných prehliadok a revízií a správu technologických zariadení,
 - h) revízie elektrických rozvodov a bleskozvodov, plynu, tlakové skúšky požiarnych hydrantov, vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok domu v termínoch stanovených zákonom alebo STN (Slovenské technické normy),
 - i) ciachovanie alebo výmenu meračov vody a tepla v termíne stanovenom v zákone alebo STN,
 - j) čistenie prístupových chodníkov a zimnú údržbu chodníkov k hlavným vchodom spravovaného objektu,

k) upratovanie spoločných priestorov

l) ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú za príslušnú odplatu v dodatkoch k tejto zmluve.

3. Správca sa zaväzuje v rámci údržby a opráv domu, spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu zabezpečiť:
- havarijné opravy,
 - opravy, ktoré vyplynuli z revízií a kontrol elektrických rozvodov, bleskozvodov, plynu, požiarnych prehliadok a pod.
 - opravy a výmeny na dome, vrátane preventívnych opráv, obvodových plášťov domu, strechy, prípojok a rozvodov ÚK, SV, TÚV, plynu, elektriny a kanalizácie, ďalej opravy spoločných častí a zariadení domu a príslušenstva, opravy stúpačiek SV, UK, TÚV po ventily v byte a NP, stúpačiek elektrického vedenia po prípojkový istič bytu a stúpačiek odpadových vôd po odbočky v byte,
 - opravy väčšieho rozsahu plášťa domu, strechy, klampiarskych prvkov, výmeny elektrických rozvodov, plynových rozvodov, vodovodného a kanalizačného rozvodu a pod.

Čl. V

Všeobecné práva a povinnosti Správcu

- Správca realizuje svoje práva a povinnosti v súlade so zákonom NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a NP v znení neskorších predpisov a s touto zmluvou.
- Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje vykonávať v mene vlastníkov a dodržiavať všeobecné záväzné právne predpisy, technické normy, osobitné predpisy o požiarnej ochrane, stavebný zákon a pod., vyhlášky a ustanovenia tejto zmluvy. Správca je povinný dbať na maximálnu hospodárnosť pri nakladaní s finančnými prostriedkami vlastníkov, zabezpečovať činnosti podľa predmetu zmluvy s odbornou starostlivosťou a chrániť záujmy vlastníkov.
- Správca má právo a povinnosť navrhovať a vyjadrovať sa k niektorým závažným rozhodnutiam, ktoré sú vo výlučnej právomoci vlastníkov, napr. k plánu opráv domu, k prestavbe, prístavbe a nadstavbe domu, k zmene využitia a prenájmu spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva, prípadne pozemku.
- Správca vedie evidenciu príjmov a výdavkov spojených so zabezpečovaním činností podľa tejto zmluvy a v súlade s príslušnými predpismi na dvoch účtoch v banke a vedie samostatné účtovníctvo za každý bytový dom podľa článku IX ods. 1 a 2 tejto zmluvy prevádzkový účet a účet fondu prevádzky údržby a opráv.
- Správca je povinný jedenkrát ročne do 31. októbra na nasledujúci kalendárny rok predložiť zvoleným zástupcom vlastníkov ročný plán opráv s predpokladaným finančným rozpočtom v členení podľa článku IV ods. 3, ktorí ho prerokujú, prípadne doplnia a schvália na schôdzi vlastníkov a schválený doručia správcovi na realizáciu. Schôdza vlastníkov nesmie požadovať od správcu, aby plnil plán opráv, ktorého náklady výrazne presahujú možnosti účtu FPÚO.
- Správca môže použiť peňažné prostriedky na úhradu nákladov vzniknutých v súvislosti s realizáciou plánu opráv len v prípade, ak tieto boli odsúhlasené zástupcami vlastníkov do výšky stavu na účte FPÚO. Správca je povinný na prvej schôdzi v kalendárnom roku

najneskôr však do 31. mája, predložiť schôdzi vlastníkov čerpanie finančných prostriedkov a plnenie plánu opráv za predchádzajúci kalendárny rok, ak takýto plán opráv bol vlastníkami schválený.

7. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a NP v dome, vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia, alebo do výšky zostatku FPÚO.
8. Na vykonanie opráv podľa článku IV ods. 3 písm. b), c) a d) správca zabezpečí dodávateľa výberom najmenej z troch ponúk, po predchádzajúcom prerokovaní so zástupcami vlastníkov, vrátane ponuky zabezpečovanej vlastníkami bytov.
9. Správca má právo a povinnosť navrhovať vlastníkom odôvodnené zvýšenie zálohových platieb alebo príspevku na opravy, prípadne jednorazovú dotáciu do FPÚO, pokiaľ prostriedky vo фонде nepostačujú na priebežné alebo konečné krytie nákladov za služby spojené s užívaním bytov a NP, alebo vykonávanie opráv podľa článku IV ods. 3. V prípade, že vlastníci takúto požiadavku neakceptujú, správca nezodpovedá za vzniknuté škody.
10. Ak vlastníci nedajú súhlas na vykonanie prác, na ktoré ich správca upozornil, správca nezodpovedá za prípadné škody, vzniknuté ich nevykonaním.
11. Správca je povinný, ak je dom poistený, uplatňovať u poisťovne nároky na poistné plnenie v prospech vlastníkov. Pri výbere poisťovne je správca povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov.
12. Správca je povinný zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome najmenej 1x za rok, alebo keď o to požiada najmenej jedna štvrtina vlastníkov bytov a NP, alebo zástupcovia vlastníkov. O konaní schôdze vlastníkov oboznámi správca všetkých vlastníkov aj vyvesením pozvánky na vchodových dverách do domu najmenej 5 dní pred jej konaním.
13. Správca je povinný vopred informovať zástupcov vlastníkov o konkrétnych vykonávaných opravách v dome.
14. V prípade porušenia ustanovení čl. VI. ods. 9, 10, 11, 12 alebo 13 je správca povinný dotknutú lodžiu uviesť do pôvodného stavu z prostriedkov fondu opráv a náklady s tým spojené je správca povinný vyfakturovať vlastníkovi bytu s uvedenou lodžiou s povinnosťou zaplatiť uvedené na základe faktúry od správcu do fondu opráv do 15 dní od jej vystavenia.

Čl. VI

Všeobecné práva a povinnosti Vlastníkov

1. Vlastníci realizujú svoje práva a povinnosti v súlade so zákonom NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a NP v znení neskorších predpisov a s touto zmluvou.
2. Vlastníci bytov sú povinní v záujme presného ekonomického vyúčtovania prevádzky a výpočtu a vyúčtovania zálohových platieb, oznámiť správcovi bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 10 dní od vzniku príslušnej zmeny:
 - a) počet osôb bývajúcich v byte (nahlasuje sa pobyt presahujúci jeden mesiac), pričom správca zmenu zálohovej platby vykoná od nasledujúceho mesiaca po nahlásení

zmeny (nie je možné vykonávať zmenu zálohovej platby spätne) a vyúčtovanie vykoná podľa stavu osôb nahlásených do 31. januára nasledujúceho roka za obdobie 01.01. až 31.12. predchádzajúceho roka. Neskoršie nahlásené zmeny nebudú pri vyúčtovaní brané do úvahy,

- b) nájom, resp. prenechanie bytu do užívania inej osobe spolu s osobnými a kontaktnými údajmi,
 - c) zmeny vlastníckeho práva k bytu a NP,
 - d) závady na meracom zariadení v byte (TÚV a SV),
 - e) užívanie bytu na iné účely ako na bývanie (napr. na podnikateľskú činnosť). V prípade nesplnenia tejto povinnosti bude vlastník zodpovedať za škodu, ktorá tým vznikla ostatným vlastníkom,
 - f) ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu.
3. Vlastníci sa zaväzujú dodržiavať protipožiarne predpisy, hlavne neodkladať svoje veci na chodbách a schodištiach, ako aj v ostatných spoločných priestoroch v dome. V prípade ich neodpratania v určenej lehote po márnej výzve správcu, je správca oprávnený na ich odvoz a likvidáciu bez náhrady škody na náklady vlastníka určeného zástupcami vlastníkov.
 4. Vlastníci sú povinní na svoje náklady byt alebo NP udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a svojou činnosťou nebrániť iným vlastníkom v užívaní bytov a NP.
 5. Vlastníci sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré na spoločných častiach alebo zariadeniach domu a iných bytoch a NP spôsobili sami, prípadne osoby, ktoré ich byt a NP užívajú. Škody spôsobené vandalizmom uhrádza správca z FPÚO, pokiaľ sa za spôsobenie škody nepodarí určiť vinníka, bude sa postupovať tak, ako v bode 3 (zástupcovia vlastníkov určia pôvodcu).
 6. Vlastníci sú povinní umožniť na požiadanie a nevyhnutný čas vstup do bytu a NP správcovi alebo osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu, za účelom vykonania obhliadky alebo opravy alebo zistenia dôvodu havarijného stavu ak ide o opravy spoločných častí domu, prístupných z ich bytu alebo NP. V opačnom prípade správca nezodpovedá za vzniknuté škody.
 7. Vlastníci nemôžu vykonávať v byte a NP, spoločných častiach a zariadeniach domu práce alebo iné činnosti, ktorými by menili vzhľad a zariadenie domu bez vyjadrenia správcu a súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov, prípadne ak si to vyžaduje, súhlasu vlastníka autorských práv. Pri každej úprave sú vlastníci povinní dodržiavať všetky príslušné právne predpisy /napr. stavebný zákon, STN, predpisy OBP (ochrany a bezpečnosti pri práci) a PO (požiarnej ochrany)/.
 8. Vlastníci NP v prípade umiestnenia reklamy alebo označenia NP, vykonanej priamo na fasáde domu sú povinní postupovať podľa Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti, súhlasného stanoviska vlastníkov bytov a NP a vyjadrenia správcu.
 9. Vlastníci schválili, že premaľovanie ktorejkoľvek lodžie alebo jej časti je možné iba na základe písomnej žiadosti adresovanej správcovi a písomného súhlasu od správcu, a to iba vo farbách a v odtieňoch ako je konkrétna lodžia pôvodne namaľovaná. V prípade žiadosti o zmenu farby na inú farbu ako je pôvodne namaľovaná lodžia, musí žiadosť vlastníka bytu s príslušnou lodžiou odsúhlasiť nadpolovičná väčšina vlastníkov bytových a nebytových priestorov v dome a tento súhlas sa predloží na schválenie vlastníkovi autorských práv

v zmysle Občianskeho zákonníka. V prípade porušenia tohto uznesenia alebo jeho časti zaplatí vlastník bytu s uvedenou lodžiou pokutu do fondu opráv vo výške 1.000,- €, správca je povinný lodžiu uviesť do pôvodného stavu z prostriedkov fondu opráv a náklady s tým spojené je vlastník bytu s uvedenou lodžiou povinný zaplatiť na základe faktúry od správcu do fondu opráv do 15 dní od jej vystavenia.

10. Vlastníci schválili, že zasklievanie ktorejkoľvek lodžie alebo jej časti je možné iba na základe písomnej žiadosti adresovanej správcovi a písomného súhlasu od správcu, a to iba tzv. „fínskym bezrámovým systémom zasklievania“ a v súlade so Stavebným zákonom. V prípade porušenia tohto uznesenia alebo jeho časti zaplatí vlastník bytu s uvedenou lodžiou pokutu do fondu opráv vo výške 3.000,- €, správca je povinný lodžiu uviesť do pôvodného stavu z prostriedkov fondu opráv a náklady s tým spojené je vlastník bytu s uvedenou lodžiou povinný zaplatiť na základe faktúry od správcu do fondu opráv do 15 dní od jej vystavenia.
11. Vlastníci schválili, že montáž markíz a iných zatieňovacích zariadení je možná iba na základe písomnej žiadosti adresovanej správcovi a písomného súhlasu od správcu, a to iba vo farebných odtieňoch ako je konkrétna lodžia. V prípade porušenia tohto uznesenia alebo jeho časti zaplatí vlastník bytu s uvedenou lodžiou pokutu do fondu opráv vo výške 1.000,- €, správca je povinný lodžiu uviesť do pôvodného stavu z prostriedkov fondu opráv a náklady s tým spojené je vlastník bytu s uvedenou lodžiou povinný zaplatiť na základe faktúry od správcu do fondu opráv do 15 dní od jej vystavenia.
12. Vlastníci schválili, že zamurovanie alebo akékoľvek iné uzavretie lodžie je neprípustné. V prípade porušenia tohto uznesenia alebo jeho časti zaplatí vlastník bytu s uvedenou lodžiou pokutu do fondu opráv vo výške 5.000,- €, správca je povinný lodžiu uviesť do pôvodného stavu z prostriedkov fondu opráv a náklady s tým spojené je vlastník bytu s uvedenou lodžiou povinný zaplatiť na základe faktúry od správcu do fondu opráv do 15 dní od jej vystavenia.
13. Vlastníci schválili, že montáž satelitného zariadenia na lodžii je prípustná iba na zábradlie lodžie a nie je prípustná montáž do bočných stien lodžie a ani do obvodového plášťa budovy. V prípade porušenia tohto uznesenia alebo jeho časti zaplatí vlastník bytu s uvedenou lodžiou pokutu do fondu opráv vo výške 1.000,- €, správca je povinný lodžiu uviesť do pôvodného stavu z prostriedkov fondu opráv a náklady s tým spojené je vlastník bytu s uvedenou lodžiou povinný zaplatiť na základe faktúry od správcu do fondu opráv do 15 dní od jej vystavenia.
14. Pristúpením k tejto zmluve o výkone správy vlastník bytu alebo nebytového priestoru súhlasí s bezodplatným umiestnením telekomunikačného zariadenia spoločností, ktoré v bytovom dome na Račianskej 145 vlastní nebytové priestory, a to na streche bytového domu ako aj s bezodplatným užívaním rozvodov vedúcich od zariadenia umiestneného na streche bytového domu do príslušných nebytových priestorov, a to z dôvodu poskytovania verejných elektronických komunikačných služieb na základe zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov. Náklady súvisiace s umiestnením a udržiavaním telekomunikačných zariadení a rozvodov v zmysle predošlej vety znáša vlastník príslušných zariadení na vlastný účet.

Čl. VII Spôsob výkonu práv Vlastníkov

1. Vlastníkov bytov a NP pri rokovaníach so správcom zastupujú zástupcovia zvolení na schôdzi vlastníkov. Zástupcovia vlastníkov môžu zvolávať schôdzu podľa potreby, pričom účasť správcu nie je potrebná.
2. Vlastníci v dome majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv, a to na schôdzach vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a NP v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze, a to aj vyvesením na vchodových dverách do domu. V prípade, ak schôdzu zvoláva správca, oznámenie o konaní schôdze vhodí zamestnanec správcu za prítomnosti zástupcu vlastníkov do poštovej schránky každému vlastníkovi a toto oznámenie podpíše aj zástupca vlastníkov. Ak schôdzu zvolajú vlastníci, oznámenie o konaní schôdze vhodí zástupca vlastníkov za prítomnosti ďalšieho vlastníka do poštovej schránky každému vlastníkovi. Toto oznámenie podpíšu obaja zástupcovia vlastníkov a doručia správcovi. Zmluvné strany považujú takéto doručovanie oznámenia za dohodnuté.
3. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a NP v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. V prípade nesúhlasu sa môžu prehlasovaní vlastníci v dome obrátiť na súd, aby o veci rozhodol. V takomto prípade sa môže rozhodovať len o tých záležitostiach, ktoré boli uvedené na oznámení (pozvánke).
4. Vlastníci môžu hlasovať aj za neprítomnosti vlastníkov na základe ich písomného splnomocnenia s úradne osvedčeným podpisom vlastníka, ktorý splnomocnenie udelil. Za takýchto podmienok môžu hlasovať aj iné, vlastníkom splnomocnené osoby. V splnomocnení môže vlastník určiť, ako má táto osoba hlasovať. Vlastník bytu alebo NP, ktorý splnomocnil inú osobu na hlasovanie, nemôže namietat proti jej rozhodnutiu pri hlasovaní, iba v prípade, ak táto osoba hlasovala inak, ako ju v splnomocnení poveril. Za každý byt a NP má jeho vlastník jeden hlas. Podieloví spoluvlastníci bytu alebo NP majú spolu jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo NP. Ich hlas platí, len ak majú zhodný prejav vôle.
5. Ak vlastníci bytov a NP v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru o vystavbe 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 dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.

Čl. VIII. Splnomocnení zástupcovia Vlastníkov

1. Vlastníci realizujú svoje právomoci v období medzi dvoma schôdzami vlastníkov bytov a NP prostredníctvom právoplatne zvolených zástupcov. Výkon práce zástupcu je bezodplatná funkcia, pokiaľ vlastníci nerozhodnú inak. V prípade priznania finančnej odmeny zástupcom vlastníkov, môže s nimi správca po predchádzajúcom prerokovaní na schôdzi vlastníkov uzatvoriť v mene vlastníkov zmluvu na výkon ich funkcie, v ktorej budú

uvedené ich práva a povinnosti, vrátane výšky odsúhlasenej odmeny a spôsobu jej vyplácania po predchádzajúcom prerokovaní na schôdzi vlastníkov.

2. Zástupcovia konajú za vlastníkov bytov a NP v dome a vlastníci splnomocňujú zástupcov na všetky úkony spojené so správou domu a kontrolou hospodárenia s finančnými prostriedkami FPÚO, na preberanie vykonaných prác, na overovanie správnosti faktúr, na preberanie písomností doručovaných medzi správcom a vlastními, ako aj na objednávanie prác v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.
3. Zástupca vlastníkov môže zo svojej funkcie odstúpiť. Túto skutočnosť je povinný písomne oznámiť správcovi a schôdzi vlastníkov na jej riadnom alebo mimoriadnom rokovaní.
4. Zástupca vlastníkov môže byť zo svojej funkcie odvolaný rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov. Svoju funkciu vykonáva až do zvolenia nového zástupcu vlastníkov, ak schôdza vlastníkov neurčí inak.

Čl. IX

Účty fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (účet prevádzky údržby a opráv) a fondu úhrad za plnenia spojené s užívaním bytov (prevádzkový účet) vedie správca oddelene od svojich účtov na samostatnom bankovom účte bytového domu v samostatnej oddelenej účtovnej evidencii v bytovom dome na ul. Račianska 145 v Bratislave.
2. Prostriedky vlastníkov sú rozdelené na dva účty:
 - a) na zabezpečenie plnení spojených s užívaním bytov a NP zriadi správca domu účet v peňažnom ústave Tatra banka, a.s., číslo účtu: 2928868420/1100, (ďalej len „prevádzkový účet“),
 - b) na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv domu, spoločných častí, zariadení, príslušenstva a pozemku zriadi správca účet v peňažnom ústave Tatra banka, a.s., číslo účtu: 2923868421/1100, (ďalej len „účet prevádzky, údržby a opráv“),
 - c) Peňažné prostriedky na uvedených účtoch správca nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe alebo vlastníctve.
3. Zálohový predpis sa tvorí z platieb :
 - a) úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a NP na prevádzkový účet
 - b) preddavky do FPÚO,
 - c) výška nájmu zo spoločných NP (na účet prevádzky, údržby a opráv – FPÚO),
 - d) príspevok na správu na prevádzkový účet,
 - e) mesačná záloha poistného – poistenie spoločných častí a zariadení domu na prevádzkový účet,
 - f) iné platby do FPÚO, odsúhlasené schôdzou vlastníkov.
4. Výška príspevkov sa dohodla takto :
 - a) úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a NP podľa mesačného predpisu platieb,
 - b) preddavok vlastníkov bytov a NP na účet FPÚO vo výške 0,05 € za každý m² spoluvlastníckeho podielu bytového alebo nebytového priestoru mesačne,
 - c) preddavok vlastníkov bytov na účet FPÚO vo výške 0,05 € za m² 25% plochy balkónu patriaceho ku konkrétnemu bytu,
 - d) príspevok na správu za jeden byt a nebytový priestor vo výške 6,- €/mes. s DPH,

- e) odpis vodomero (SV, TUV, vodné a stočné) v bytoch a NP a meračov spotreby tepla zabezpečí správca za dohodnutý poplatok podľa cenníka, prípadne dodávateľskej zmluvy jedenkrát ročne a pri zmene ceny dodávaných médií v priebehu príslušného roka, alebo v prípade požiadavky zástupcov vlastníkov.
5. Účet prevádzkový a Účet prevádzky, údržby a opráv sa použijú najmä na :
- a) Úhrady nákladov za plnenia podľa článku IV ods. 2 písm. a) až h) a servis výťahov podľa samostatnej zmluvy o oprave a údržbe výťahov, kde má dispozičné právo správca.
 - b) Opravy havarijného charakteru podľa článku IV ods. 3 písm. a), kde má dispozičné právo výberu dodávateľa správca, ktorý bezodkladne informuje zástupcov vlastníkov o rozsahu a stave havárie. Správca je povinný prihliadať pri vykonávaní havarijných opráv na hospodárnosť. Prostriedky budú čerpané z FPÚO.
 - c) Drobnú údržbu, opravy a výmeny podľa článku IV ods. 2 písm. i) až k) a ods. 3 písm. b) až d) do 350,- €, kde má dispozičné právo správca, ktorý si dodatočne nechá podpísať faktúru od jedného zástupcu vlastníkov. Na práce, ktoré si vyžadujú predpokladané náklady do 1660,- € musí byť predchádzajúci súhlas dvoch zástupcov vlastníkov.
 - d) Opravy a údržbu väčšieho rozsahu podľa článku IV ods. 3 písm. d), pričom ak náklady presahujú viac ako 1660,- €, rozhoduje nadpolovičná väčšina vlastníkov a dodávateľa vyberie vo výberovom konaní komisia zložená z vlastníkov a správca.
 - e) Poplatok za správu, má právo odčerpať správca z prevádzkového účtu mesačne do 15. dňa príslušného mesiaca.
6. Finančné prostriedky Účtu prevádzky, údržby a opráv, nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú, ale sa prevádzajú do nasledujúceho roka.
7. Správca je oprávnený v prípade, že stanovené preddavky nebudú postačovať na krytie zálohových faktúr zmluvne zabezpečených služieb, použiť so súhlasom zástupcov vlastníkov chýbajúce prostriedky dočasne z účtu Fondu prevádzky, údržby a opráv a pri opätovnom získaní prostriedkov ich na tento účet vráti. O zámere použiť prostriedky z Účtu Fondu prevádzky, údržby a opráv na tieto účely je správca povinný informovať zástupcov vlastníkov vopred.
8. Pri zmene vlastníka bytu a NP sa príspevky na účet FPÚO pôvodného vlastníka nevyúčtovávajú, ale ostávajú vo fonde.
9. Správca je povinný do 31. mája nasledujúceho roku predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci kalendárny rok, najmä o finančnom hospodárení, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.
10. Vlastníci samostatne alebo prostredníctvom svojich zástupcov majú právo kedykoľvek v pracovný deň po predchádzajúcej dohode so správcom skontrolovať hospodárenie správcu s prostriedkami domu na prevádzkovom účte a účte fondu prevádzky údržby a opráv, pri dodržaní platných predpisov o ochrane osobných údajov.

Čl. X

Úhrada za služby, príspevok na údržbu, opravy a správu

1. Vlastník bytu a NP je povinný najneskôr do 15. dňa v príslušnom mesiaci uhradiť na účet domu úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a prevádzky na základe mesačného predpisu. Platbu je povinný označiť variabilným symbolom.
2. Správca je oprávnený meniť jednotlivé zálohové platby podľa článku IX ods. 4 písm. a) na základe rozhodnutia cenových orgánov, zmeny právnych predpisov, pri zmene podmienok rozhodujúcich pre výpočet zálohovej platby uplatnených zo strany vlastníkov bytov, NP alebo dodávateľa služieb. Príspevok na správu môže správca zmeniť o výšku miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok vyčíslenú Štatistickým úradom SR.
3. Po skončení kalendárneho roka správca vyhotoví do 31. mája vyúčtovanie mesačných zálohových platieb nasledovne :
 - a) **podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu**
 - odvod zrážkovej vody
 - poistenie domu
 - dodávka plynu a súvisiacich nákladov na výrobu ÚK – pre spoločné priestory v dome
 - zimnú službu
 - b) **podľa nameraných hodnôt**
 - dodávka vody a odvádzanie odpadových vôd
 - dodávka teplej úžitkovej vody
 - dodávka tepla na UK (pri osadených pomerových meračoch vykurovacích nákladov - PRNV)
 - c) **náklady na jeden byt alebo jeden NP**
 - POHAS
 - deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia v dome
 - odvoz nadrozmerného odpadu
 - odvoz domového odpadu
 - komplexný servis výtáhov a správa technologických zariadení
 - osvetlenie spoločných častí a zariadení domu
 - upratovacie práce v dome
4. Nedoplatok z vyúčtovania zálohových platieb za služby spojené s bývaním a po uznaní reklamácie správcom (lehota 30 dní) je vlastník bytu a NP povinný uhradiť na prevádzkový účet domu v lehote do 30 dní od doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je povinný správca vrátiť vyúčtovaný preplatok vlastníkovi bytu a NP ak je na prevádzkovom účte domu dostatok finančných prostriedkov.
5. Správca si vyhradzuje právo doučtovať náklady za služby, ak dodávateľ týchto služieb vykoná nové rozúčtovanie v lehote uvedenej v Občianskom zákonníku.

6. Ak vlastník bytu a NP neuhradí v stanovenej lehote mesačnú úhradu alebo nedoplatok z vyúčtovania, je povinný na prevádzkový účet domu zaplatiť úrok z omeškania v súlade s § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Výška úroku z omeškania je podľa Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. dvojnásobok základnej úrokovej sadzby vyhlásenej NBS ku dňu omeškania. Úroky sú príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu.
7. Ak vlastník bytu alebo NP je viac ako dva mesiace v omeškani s úhradou platieb podľa mesačného predpisu, je správca povinný ho na túto skutočnosť písomne upozorniť. Za každé doručenie upomienky si správca strháva z účtu prevádzky poštovné podľa aktuálneho sadzobníka Slovenskej pošty. Ak vlastník bytu a NP po druhej upomienke do 30 dní neuhradí dlžnú čiastku, správca v zastúpení vlastníkov toto plnenie uplatní na príslušnom súde. Náklady spojené s vymáhaním sa hradia z Účtu fondu prevádzky údržby a opráv a uplatňuje ich ako náhradu trov konania proti tomu, kto ich zavinil.
8. Pri neplatení úhrad podľa mesačného predpisu, ak omeškanie presiahne dobu troch mesiacov, správca bude postupovať podľa článku III ods. 3.
9. Na požiadanie zástupcov vlastníkov za príslušný štvrtrok predloží správca zoznam dlžníkov – neplatičov, ktorý bude obsahovať číslo bytu, meno a priezvisko vlastníka bytu a výšku nedoplatku. Tento zoznam bude použitý len pre prácu zástupcov vlastníkov a bude slúžiť ako informácia o neplatičoch na schôdzach vlastníkov bytov a NP a nesmie byť použitá v rozpore s príslušnými ustanoveniami zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov, alebo s legislatívou nadväzujúcou na tento zákon.
10. Vlastník bytu a NP sa zaväzuje, že v prípade predaja, darovania alebo dedenia svojho bytu alebo NP bude o tejto skutočnosti informovať správcu bez zbytočného odkladu a zabezpečí prístup nového vlastníka k tejto zmluve, vždy k prvému dňu nasledujúceho mesiaca po dni odovzdania bytu alebo NP. Pôvodný vlastník bytu alebo NP je povinný predložiť správcovi bez zbytočného odkladu kópiu návrhu podaného vkladu na zápis vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho (nového vlastníka) do katastra nehnuteľností spolu s kópiou zmluvy o prevode a odovzdávací protokol s opísanými číslami meračov a stavov TUV, SV a meračov tepla. Do dňa odovzdania je pôvodný vlastník povinný uhradiť na účty domu všetky poplatky vyplývajúce z tejto zmluvy. Táto doba sa počíta ku koncu príslušného mesiaca.

Čl. XI

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. Prostriedky FPÚO sú určené na opravy, údržbu, rekonštrukciu spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva domu. Z tohto fondu sa hradia aj opravy:
 - a) na hlavnom tlakovom potrubí studenej vody po prvý uzáver v byte,
 - b) na hlavnom tlakovom potrubí teplej úžitkovej vody po prvý uzáver v byte,
 - c) výmena vodomeroch teplej a studenej vody, pokiaľ sa vlastníci nedohodnú inak,
 - d) na hlavnom odpadovom potrubí od vyústenia do revíznej šachty pred domom po posledné odbočenie napojenia do bytu (trojodbočka) vrátane,
 - e) na plynovom potrubí po prvý (hlavný) uzáver v byte,
 - f) na rozvode ústredného kúrenia po bytový uzáver na vykurovacom telese, prípadne po bytový uzáver.

2. Fond prevádzky slúži na úhradu plnení služieb spojených s užívaním bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení domu tak, ako je uvedené v tejto zmluve.

Čl. XII Osobitné ustanovenia

1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú aktuálne mesačné výpisy úhrad s výpočtom úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, preddavku do FPÚO a poplatku za správu na každý byt a NP s uvedením čísla účtu a variabilného symbolu. Tieto strácajú platnosť, ak sa vyhotoví nový mesačný predpis úhrad z dôvodu uvedeného v článku X ods. 2., ktorý sa stáva súčasťou tejto zmluvy.
2. Správca je povinný do 31. mája nasledujúceho roku vyhotoviť vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytov a NP a doručiť ich dohodnutým spôsobom vlastníkom (poštou, vhođením do schránky vlastníkom, alebo prostredníctvom zástupcov vlastníkov).
3. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť zástupcom vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcu sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu, vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia (kontá vlastníkov). Správca je povinný odovzdať projektovú dokumentáciu, ktorú prevzal pri preberaní správy, prípadne ktorú zaobstaral počas výkonu správy, najneskôr v deň skončenia činnosti zástupcom vlastníkov. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu, najneskôr k termínu ukončenia správy.
4. Škody, pokuty a úroky spôsobené správcom pri výkone správy a v rozpore s touto zmluvou znáša správca. Škody, pokuty a úroky spôsobené vlastníkami bytov a NP odúčtuje správca z účtu FPÚO, pričom následne pristúpi k ich uplatneniu voči tomu, kto ich zavinil, a to vrátane prípadných trov konania.
5. Správca zabezpečí ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú za odplatu v zmysle platného sadzovníka správcu o poskytovaných nadštandardných službách nezahrnutých v Zmluve o výkone správy.

Čl. XIII Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Vlastníci môžu zmluvu o výkone správy vypovedať len na schôdzi vlastníkov rozhodnutím za dodržania podmienok § 14 ods. 2 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.
3. Dohodnutý obsah tejto zmluvy možno zmeniť len vtedy, ak sa zmluvné strany dohodnú na jeho zmene. Zmena obsahu zmluvy, resp. jej dodatok musí byť vyhotovený písomne a podpísaný zmluvnými stranami.

4. Táto Zmluva o výkone správy je vyhotovená v piatich výtlačkoch, 2x pre správcu a 3x pre zástupcov vlastníkov bytov a NP.
5. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si zmluvu pred jej podpísaním prečítali, jej ustanoveniam rozumejú, ich voľnosť nie je obmedzená. Zmluva bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní podľa ich skutočnej a slobodnej vôle, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Vlastníci vyslovili podľa § 14 zákona NR SR 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov súhlas s touto zmluvou písomným súhlasom a podpisom na priloženej podpisovej prílohe č. 1 k tejto zmluve o výkone správy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
6. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zúčastnenými stranami.
7. Vo vzťahoch právne neupravených touto zmluvou sa zmluvné strany riadia platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

BYTOVÝ PODNIK DÚBRAVKA spol. s r.o.
 FEDÁKOVA 1
 841 02 BRATISLAVA

Správca
 Bytový podnik Dúbravka spol. s r.o.

V Bratislave, dňa 19.12.2011

Za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Račianska 145 v Bratislave podľa menného zoznamu s podpismi vlastníkov.

Za byt č. 1:
 p. Volovičová Zuzana

.....

Za byt č. 2:
 p. Behan Ľubomír

.....

Za byty č. 3 až 122:
 spol. BYTY VINOHRADY s.r.o.

.....
BYTY VINOHRADY s. r. o.
 Štúrova 14, 811 02 Bratislava
 IČO: 46 069 631
 DIČ: 2023224038

**Za nebytové priestory č. 1 až 6,
 16, 18, 19, a 28:**
 spol. Orange Slovensko, a.s.

.....
Orange Slovensko, a.s.
 Prevožská 6/A
 821 09 Bratislava
 IČO: 35 697 270
 IČ DPH: SK2020310578
 373

**Za nebytové priestory č. 7 až 15,
 17, 20 až 27:**
 spol. BYTY VINOHRADY s.r.o.

.....
BYTY VINOHRADY s. r. o.
 Štúrova 14, 811 02 Bratislava
 IČO: 46 069 631
 DIČ: 2023224038

V Bratislave, dňa 19.12.2011