



V G ROB 522

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY č. 16/09/2019
uzavretá podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
v platnom znení (ďalej len „zákon“)

ČLÁNOK I

Zmluvné strany

Táto zmluva sa uzatvára medzi:

vlastníkom/-mi

bytu a/alebo nebytového priestoru v bytovom dome vo Veľkom Grobe, zapísaného na LV č. 2011, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, parcela č.471/14 ,s.č.522 kat. úz. Veľký Grob, okres Galanta, Trnavský kraj (ďalej len „objekt/bytový dom/dom“),

NP - garáže č. 1 suterén	Vlastník/-ci NP	Užitková výmera (m ²)	Spoluvlast. podiel:
č. 6 suterén	Obecný úrad Veľký Grob V zastúpení: Viliam Rigo, starosta 925 27 Veľký Grob 272	54,65	5465/79620
		92,46	9246/79620

Bankové spojenie: Tatra Banka, a.s.
Číslo bankového účtu bytového domu: SK7411000000002926892013

(ďalej len „vlastník/vlastníci“),
pričom vlastníkom v zmysle tejto zmluvy sa rozumie aj budúci vlastník bytu a/alebo nebytového priestoru, ktorý má uzavretú platnú zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu/nebytového priestoru v bytovom dome.

a
správcom

Obchodné meno: Ing. Ľudovít Bajčí – L Byty
IČO: 43 348 963
Miesto podnikania: Malinovská 148, 900 28 Zálesie
Zapísaný v Živnostenskom registri Obvodného úradu v Bratislave, č. 110-163641

(ďalej len „správca“)
(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

ČLÁNOK II
Predmet zmluvy

1. Vlastníci poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení, príslušenstva, ďalej zabezpečením plnení spojených s užívaním bytov a ďalších služieb za podmienok dojednaných touto zmluvou v zmysle zákona.

A/ Spoločné časti domu:
základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, zvislé nosné konštrukcie, vodorovné nosné konštrukcie a izolačné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť

B/ Spoločné zariadenia domu:
hromozvody, komíny, vodorovné, kanalizačné, elektrické, telefónne domové prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom sa byt nachádza

C/ Príslušenstvo domu: parcela domu

2. Predmetom zmluvy je správa bytového domu, a to najmä:

- a) úprava vzájomných práv a povinností správcu a vlastníkov pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,
- b) výkon správy spoločných častí domu, spoločných zariadení, príslušenstva a pozemku,
- c) určenie zásad hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv, vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
- d) určenie zásad platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi,
- e) určenie výšky platieb za správu,
- f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu.

ČLÁNOK III

Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a prevádzku domu v zmysle zákona tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom.
2. Správca zabezpečuje prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva domu podľa požiadaviek nadpolovičnej väčšiny (v zmysle § 14 ods. 2 zákona) všetkých vlastníkov a v súlade s osobitnými právnymi predpismi (napr. stavebný zákon, predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, hygieny).
3. Správca zodpovedá vlastníkovi za všetky škody vzniknuté v dôsledku nepĺnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona.
4. Správca sa zaväzuje:
 - a) správca vykonáva správu majetku vlastníkov samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníkov v zmysle zákona,
 - b) viesť fond prevádzky, údržby a opráv domu na samostatných položkách v evidencii na účte **vlastníkov** (ďalej len „fond“),
 - c) zabezpečovať výkon správy domu len do výšky prostriedkov vo fonde, pokiaľ je nutné pre zamedzenie vzniku škôd vynaložiť prostriedky vyššie, je správca povinný o potrebe ďalších finančných prostriedkov bezodkladne informovať vlastníkov,
 - d) zabezpečovať činnosti podľa predmetu zmluvy s maximálnou odbornou starostlivosťou a chrániť záujmy vlastníkov,
 - e) uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy s tretími stranami na zabezpečenie prevádzky, zmluvy na opravy a údržbu domu po odsúhlasení nadpolovičnou väčšinou (v zmysle § 14 ods. 2 zákona) všetkých vlastníkov. Pre kvalifikované rozhodnutie vlastníkov správca predloží ponuky minimálne troch dodávateľov predmetnej služby,
 - f) zabezpečovať výkon správy domu tak, aby boli účelne využité prostriedky s tým, že vykoná všetky potrebné úkony k tomu, aby sa predchádzalo škodám na dome,
 - g) používať fond len na účely, na ktoré je tento v zmysle § 10 ods. 3 zákona č. **182/1993 Z.z.** resp. čl. VI ods. 4, 5 tejto zmluvy určený, pričom musí osobitne evidovať zálohové platby za služby spojené s prevádzkou domu,
 - h) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - i) používať prostriedky z fondu v nasledovnom poradí:
 - 1) úhrady za služby spojené s prevádzkou domu, vodné, stočné, elektrická energia, odvoz a likvidácia odpadu, upratovanie a iné,
 - 2) odmena za správu,
 - 3) opravy a údržba
 - j) predložiť najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj o iných významných skutočnostiach ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia, rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome,
 - k) raz štvrťročne predloží správca zástupcom vlastníkov výpisy z účtu zriadeného správcom k nahliadnutiu alebo kópie došlých faktúr, prehľad o celkovom pohybe na účte domu, podľa dohodnutých termínov ktoré sú v čase stránkových dní.

- l) vlastníci súhlasia s poskytnutím zoznamu neplatičov, ktorý bude obsahovať spolu s výškou nedoplatku aj meno, priezvisko a číslo bytu neplatiča. Tento zoznam neplatičov bude použitý pre prácu zástupcov vlastníkov a ako podklad k informácii o neplatičoch na schôdzach vlastníkov. V žiadnom prípade nesmie byť zoznam neplatičov použitý v rozpore s príslušnými ustanoveniami zákona NR SR č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení, alebo s legislatívou nadväzujúcou na tento zákon,
 - m) zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy domu voči tretím stranám,
 - n) zabezpečovať na požiadanie opravy, úpravy a rekonštrukcie bytov, cenu za tieto práce budú platiť priamo vlastníci na základe osobitnej dohody,
 - o) zvoliť schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej však dvakrát za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov,
 - p) umožniť vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu,
 - q) zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu v dome,
 - r) vykonávať práva k majetku len v záujme vlastníkov,
 - s) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade s touto zmluvou a zákonom.
5. Správca je povinný spracovávať predpokladané náklady za služby spojené s prevádzkou domu a primerane stanoviť vlastníkom zálohové platby do fondu.
6. Správca je povinný vypracovať plán údržby a opráv.
7. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Správca má právo a povinnosť požadovať od vlastníkov zvýšenie zálohových platieb, prípadne jednorazovú dotáciu do fondu, pokiaľ prostriedky vo fonde nepostačujú na priebežné alebo konečné krytie nákladov za služby spojené s prevádzkou domu. V prípade, že vlastníci, alebo niektorý z nich takúto požiadavku neakceptuje, nezodpovedá správca za škodu spôsobenú nezabezpečením potrebných služieb.
8. Správca je povinný poukázať preplatky z vyúčtovania služieb vlastníkom do 14 dní od vykonania vyúčtovania, pokiaľ sa nedohodne inak.
9. Správca má právo na odmenu za výkon správy domu v zmysle čl. VIII zmluvy.
10. Správca má právo označiť správu na viditeľnom mieste objektu, vopred odsúhlasenom nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov.
11. Správca si vyhradzuje právo v prípade neuhradenia mesačných preddavkov:
- a) vyzvať vlastníka k úhrade mesačných preddavkov upomienkou,
 - b) ak vlastníkovi vznikne nedoplatok vo výške zodpovedajúcej dvom mesačným zálohovým preddavkom, má správca právo, odpojiť predmetný byt alebo nebytový priestor od dodávok vody. Odpojenie bude zrealizované len, ak je technicky možné, a takéto odpojenie nesmie obmedziť výkon vlastníckych práv ostatných vlastníkov. Odpojením od vyššie uvedených médií nie je dotknuté právo vymáhať nedoplatok súdnou cestou,
 - c) ak nedôjde k vyrovnaní – úhrade, správca bude pohľadávku vymáhať podaním návrhu na príslušný súd,
 - d) zriadenie záložného práva na predmetný byt alebo nebytový priestor v prospech vlastníkov podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z.

ČLÁNOK IV

Práva a povinnosti vlastníkov

1. Vlastníci sa zaväzujú realizovať svoje práva a povinnosti v súlade so zákonom, predovšetkým ust. §§ 11 až 15 zákona.
2. Vlastníci sa zaväzujú odovzdať správcovi všetky potrebné doklady a informácie, ktoré sú potrebné k zabezpečeniu záležitostí dohodnutých v tejto zmluve a poskytnúť správcovi všestrannú súčinnosť.

3. Na zabezpečenie údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva sú vlastníci povinní poukazovať mesačne príspevok do fondu vo výške **0,05 €** na každý m² úžitkovej výmery nebytového priestoru (viď. čl. I zmluvy), vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
4. Na zabezpečenie prevádzky sú vlastníci povinní platiť mesačne vopred na účet domu v banke vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca zálohové platby za služby tak, ako boli stanovené správcom a odsúhlasené vlastníckmi (podľa § 14 ods. 2 zákona). Vlastníci sú povinní uhradiť aj správcom požadovanú jednorazovú dotáciu v zmysle čl. III ods. 7 tejto zmluvy č. **182/1993 Z.z.**
5. Vlastníci sa zaväzujú platiť správcovi odmenu konkrétne uvedenú v čl. VIII zmluvy za zabezpečenie činnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy. Odmena správcu bude je splatná v zmysle čl. VIII ods. 2 zmluvy a vlastník ju uhradí spoločne s platbou podľa čl. IV ods. 3 tejto zmluvy.
6. Vlastníci sú povinní uhradiť prípadné nedoplatky za služby do 14 dní od doručenia vyúčtovania správcom do fondu.
7. Vlastníci majú právo oboznamovať sa počas výkonu správy s agendou týkajúcou sa správy domu.
8. Vlastníci majú právo a povinnosť kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na prevádzku, údržbu a opravy domu, pri zal. platbách a vyúčtovaniach bude správca bytového domu akceptovať platné podmienky, ktoré boli dohodnuté medzi vlastníckmi bytov na predchádzajúcich schôdzach.
9. Vlastníci majú právo a povinnosť vyjadriť sa vopred ku každému výdaju na opravy a údržbu, v zmysle čl. VI ods. 4 tejto zmluvy.
10. Vlastníci majú právo a povinnosť požadovať od správcu informácie o použití prostriedkov fondu.
11. Vlastníci sú povinní vo vlastnom záujme oznámiť správcovi bez zbytočného odkladu každú zmenu užívania bytových priestorov, ako aj iné skutočnosti, rozhodujúce pre určenie výšky úhrady za služby spojené s užívaním bytov/nebytových priestorov. Každý vlastník bytu je povinný zástupcovi bytového domu vždy k 1.1. v každom roku písomne oznámiť počet osôb bývajúcich v byte. V prípade, že sa počet osôb bývajúcich v byte vlastníka bytu v priebehu roka zmení, je vlastník predmetného bytu povinný túto skutočnosť písomne oznámiť zástupcovi bytového domu a to najneskôr do 10 kalendárnych dní odo dňa zmeny. V prípade, že si vlastník bytu svoje povinnosti voči zástupcovi bytového domu v danom termíne nespĺní, bude znášať všetky následky súvisiace s nespĺnením si tejto ohlasovacej povinnosti. Za osobu bývajúcu v byte sa považuje každá osoba od narodenia, ktorá býva v predmetnom byte ako aj každá osoba, ktorá sa v tomto byte zdržiava po dobu aspoň jedného kalendárneho mesiaca.
12. Vlastníci sú povinní v prípade zmeny vlastníctva alebo jeho častí informovať písomne o tejto skutočnosti správcu bez zbytočného odkladu.
13. Vlastníci na základe vlastného výberu poverujú správcu na prípravu, prerokovanie a uzatvorenie Poistnej zmluvy na poistenie domovej nehnuteľnosti. Poistná zmluva musí byť písomne odsúhlasená nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. Poistnú zmluvu podpíše za vlastníkov správca. Úhrada poistného bude realizovaná v zmysle uzatvorenej zmluvy. Prípadné poistné pienenie zo strany poisťovne bude výnosom fondu prevádzky, údržby a opráv domu.
14. Vlastníci majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníckvi bytu a nebytového priestoru minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania sa oznamuje bezodkladne a to do piatich dní od konania schôdze spôsobom v dome obvyklým.
15. Pri hlasovaní na schôdzi sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, ak zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po

začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených, to neplatí, ak ide o hlasovanie podľa ust. § 14 ods. 3, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 5, § 8b ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4 zákona č. 182/1993 Z.z.

16. Ak vlastníci bytov 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. Toto hlasovanie nemôže byť písomné.
17. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká, ak sa o výsledku hlasovania nedozvedel, má právo sa obrátiť na súd najneskôr do 3 mesiacov.
18. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome 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.
19. O priebehu schôdze vlastníkov spíše zápisnicu zástupca vlastníkov určený na začiatku schôdze vlastníkov.
20. Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru v zmysle § 11 ods. 3 zákona, napr. mimoriadny odpočet vodomero, poruchy na spoločných rozvodoch a pod.

ČLÁNOK V

Spôsob správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva

Správca zabezpečuje prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva domu vlastnými kapacitami, alebo dodávateľským spôsobom po odsúhlasení nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov v zmysle ust. § 14 ods. 2 zákona.

ČLÁNOK VI

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

1. Na prevádzku, údržbu, opravy, prípadne zlepšenia spoločných častí, zariadení a príslušenstva prispievajú vlastníci do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý vytvárajú svojimi mesačnými preddávkami určenými podľa tejto zmluvy.
2. Fond slúži na úhradu plnení spojených s prevádzkou domu a fond údržby a opráv slúži na úhradu plnení spojených s údržbou a opravami, prípadne zlepšenia spoločných častí a zariadení domu.
3. Finančné prostriedky fondu určené na prevádzku domu a finančné prostriedky určené na údržbu, opravy, prípadne zlepšenia spoločných častí a zariadení vedie správca v účtovníctve v analytickom členení.
4. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodží. Fond prevádzky, údržby a opráv sa používa aj na financovanie nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov a na financovanie údržby a opravy. Na financovanie bežnej údržby a

opravy nepresahujúcej v jednotlivom prípade čiastku **150,- EUR**, s výnimkou havárií, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov formou emailu. Správca má povinnosť o všetkých platbách vopred informovať vlastníkov prostredníctvom emailu, pričom určí a poučí vlastníkov o päťdňovej lehote na odpoveď. V prípade, že nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov nevyjadrí svoj súhlas v uvedenej lehote prostredníctvom emailu,

správca zvolá mimoriadnu schôdzu vlastníkov pri opravách a údržbe v jednotlivom prípade presahujúcom čiastku **150,- EUR**, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov formou zápisnice zo schôdze vlastníkov.

5. Prostriedky fondu, prevádzky, údržby a opráv môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu sa tieto prostriedky vráti do fondu prevádzky, údržby a opráv.
6. Správca si vyhradzuje právo zabezpečiť opravu alebo vykonať nevyhnutné opatrenia aj nad stanovený finančný limit pri bezprostredne hroziacom nebezpečenstve alebo vzniku škody prípadne jej nárastu. O takomto nevyhnutnom opatrení ihneď informuje zástupcov vlastníkov.
7. Ak vlastníci nedajú súhlas k realizácii opráv a údržby, na ktoré ich správca upozornil, nezodpovedá správca za škody vzniknuté ich nevykonaním.
8. Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom a budúcim vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roku, vrátane úrokov banky.
9. Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním plánu opráv v dome z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov vo fonde opráv a údržby.

ČLÁNOK VII **Rozsah správy**

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

1. Pre zabezpečenie plynulého výkonu správy vykoná správca v prvých troch mesiacoch správy:

- a) zabezpečenie potrebných prieskumov a analýz,
- b) zabezpečenie opráv nevyhnutných pre základný chod objektu v zmysle čl. II ods. 3 tejto zmluvy,
- c) preskúvanie existujúcich a/alebo nadviazanie zmluvných vzťahov s firmami zabezpečujúcimi služby objektu (odvoz a likvidácia odpadu, voda, kanalizácia, elektrina a iné),
- d) preskúvanie iných zmlúv a vstúpenia do práv správcu pri týchto zmluvách,
- e) preskúvanie finančnej situácie domu, spracovanie predpokladaného vývoja príjmov a výdavkov s návrhom finančného plánu na najbližší rok,
- f) správca zabezpečí spracovanie plánu údržby a opráv do 30-tich dní od prevzatia objektu,

2. V oblasti ekonomiky a hospodárenia:

- a) zriadenie bankového účtu domu, na ktorý budú plynúť príspevky do fondu,
- b) vedenie evidencie príjmov a výdavkov domu vrátane spracovania vyúčtovania služieb spojených s prevádzkou objektu, vyúčtovanie jednotlivých služieb je správca povinný vykonať, ak sa nedohodne inak:
 - 1) podľa počtu osôb v evidencii správcu v závislosti na dobe, počas ktorej sa zdržiavali v priestore (ďalej len osobomesiacov) pri dodávke vody, odvode odpadových vôd, odvoze a likvidácii komunálneho odpadu, upratovanie spoločných priestorov domu, osvetlenie spoločných priestorov,
 - 2) podľa počtu využívaných zaústení do komína pri kontrole, čistení a údržbe komínov,
 - 3) podľa platných právnych predpisov pri cene za studenú vodu,
 - 4) podľa počtu bytových jednotiek pri havarijnej službe,
 - 5) dohodou za všetky služby pri nájme spoločných priestorov, spoločných častí domu,
- c) vykonávanie všetkých úhrad súvisiacich s prevádzkou domu vrátane daní a verejných poplatkov tretím stranám, tieto úhrady správca vykoná len ak sú na účte domu na tento účel dostatočné finančné prostriedky,
- d) určovanie výšky záloh za služby spojené s užívaním domu,
- e) inkaso príspevkov do fondu,

- f) určovanie doby splatnosti úhrad a ich vymáhanie,
- g) výkon cenovej, technickej a vecnej kontroly vykonávania a fakturácie prác na dome,
- h) vyúčtovanie príjmov a výdavkov domu.

3. V technickej oblasti:

- a) v spolupráci so zástupcami vlastníkov do 30 dní odo dňa prevzatia bytového domu od zhotoviteľa spracovať zoznam nedostatkov a nedorobkov v dome a predložiť dodávateľovi stavby na reklamáciu, vrátane nedostatkov vyplývajúcich z kolaudácie objektu. Zápis o kolaudačných nedostatkoch obdrží správca od zhotoviteľa,
- b) zabezpečovanie technickej evidencie o dome a zaznamenávanie všetkých zmien,
- c) spracovanie zoznamu potrebných opráv a údržby,
- d) zabezpečenie bežnej údržby a opráv menšieho rozsahu a dozoru nad nimi do výšky finančných prostriedkov a v zmysle postupu podľa čl. VI ods. 4 tejto zmluvy,
- e) zabezpečenie opráv a vykonanie opatrení v nevyhnutnom rozsahu aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostrednej hrozby alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu, o takejto situácii a opatreniach je nutné zástupcov vlastníkov ihneď informovať,
- f) spracovanie harmonogramu revízií a odborných prehliadok vyhradených technických zariadení, zabezpečenie jeho realizácie v zmysle tejto zmluvy po odsúhlasení vlastníckmi, s výnimkou havárií,
- g) zabezpečenie výkonu opatrení uložených revíziami alebo kontrolami,
- h) odborná účasť na kontrolách štátneho stavebného dohľadu.

4. V oblasti prevádzky nehnuteľností:

Zabezpečenie všetkých služieb spojených s užívaním a prevádzkou domu spočívajúcich najmä v dodávke vody, el. energie, odvoze a likvidácii odpadu, uzatvorenie zmlúv na tieto služby, výkon činností vyplývajúcich z plnenia týchto zmlúv pre správcu, ako aj

- a) zabezpečenie dezinfekcie, dezinfekcie, deratizácie,
- b) zabezpečenie dokumentov a činností BOZP a PO.

5. V právnej oblasti:

- a) sledovanie a zabezpečovanie dodržiavania uzatvorených nájomných zmlúv na spoločné resp. nebytové priestory domu,
- b) príprava podkladov pre úpravu existujúcich alebo pre vypracovanie nových nájomných zmlúv,
- c) uzatváranie nájomných zmlúv na prenájom spoločných priestorov v dome, avšak len na základe pokynov a predchádzajúceho súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov,
- d) príprava podkladov pre podanie návrhov na súd vo veciach týkajúcich sa správy domu,
- e) v prípade potreby súdno-znaleckých posudkov a iných závažnejších materiálov pre podanie na súd, finančné náklady na zabezpečenie týchto služieb znášajú spoluvlastníci na základe samostatných dohôd so správcou,
- f) zastupovanie vlastníkov pred orgánmi štátnej správy alebo obce vo veciach týkajúcich sa správy domu.

ČLÁNOK VIII

Odmena za správu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že správca má nárok na mesačnú odmenu za výkon správy v zmysle tejto zmluvy v nasledovnej výške:
 - a) vo výške 6,00 EUR s DPH za každý byt v dome, a
 - b) vo výške 0,00 EUR s DPH za m² nebytového priestoru v dome.
2. Odmena správcu je splatná mesačne do 15. dňa príslušného mesiaca z fondu.

ČLÁNOK IX

Zodpovednosť za škody

Správca zodpovedá za škodu na dome, okrem takej škody, ktorú nemohol správca odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti alebo ak by napriek upozorneniu správcu nevyčlenili vlastníci dostatočné finančné prostriedky na zabránenie vzniku škody alebo ak by vlastníci aj napriek upozorneniu správcu trvali na príkaze majúcom za následok vznik škody.

ČLÁNOK X

Plnomocenstvo

Vlastníci splnomocňujú správcu na právne úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle tejto zmluvy. Z týchto právnych úkonov budú zaviazaní priamo vlastníci- **len na dlhšie úkony ako sú vodné, stočné, poistenie domu, električka, kom. odpad.**

ČLÁNOK XI

Zvolení zástupcovia vlastníkov

1. Vlastníci si volia na obdobie jedného roka zo svojich radov zástupcov, ktorí ich budú spoločne zastupovať, a to najmä vo vyjadreniach sa, alebo vo veci udelenia súhlasu vlastníkov v zmysle tejto zmluvy.
2. Zvolení zástupcovia vlastníkov sa zúčastnia preberania domu od zhotoviteľa v zmysle ust. čl. II ods. 3 tejto zmluvy.
3. Zástupcovia vlastníkov spolupracujú so správcom pri kontrole množstva a kvality zmluvne zabezpečovaných služieb.
4. Zástupca vlastníkov kontroluje dodržiavanie harmonogramu opráv zabezpečovaných správcom.
5. Zástupca vlastníkov zabezpečuje vyvesenie oznamov a dôležitých upozornení vydaných správcom na určenom mieste v dome.
6. Každého zvoleného zástupcu vlastníkov môže na schôdzi vlastníkov nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov odvolať z dôvodu neplnenia povinností, prípadne poškodzovania záujmov vlastníkov.
7. Zvolený zástupca vlastníkov môže zo svojej funkcie odstúpiť, túto skutočnosť je povinný písomne oznámiť ostatným zástupcom vlastníkov, ktorí následne najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia odstúpenia zovajú schôdzu vlastníkov. Odstúpenie zástupcu vlastníkov je účinné ku dňu konania prvej schôdze vlastníkov po doručení jeho odstúpenia ostatným zástupcom vlastníkov.

ČLÁNOK XII

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Každá zmluvná strana môže zmluvu ukončiť písomnou výpoveďou. V prípade výpovede zmluva zaniká uplynutím 3-mesačnej výpovednej lehoty v zmysle zákona. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť 1. dňom mesiaca, ktorý nasleduje po podpise tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami, potvrdenými obidvoma zmluvnými stranami.
4. Odstúpiť od tejto zmluvy s okamžitou platnosťou môžu zmluvné strany v prípade porušenia/nedodržania ktoréhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy a/alebo zákona jednou zo zmluvných strán (napr. ak neplatenie príspevkov do fondu zo strany vlastníkov dosahuje taký stav, že ani s použitím fondu nepostačujú finančné prostriedky na úhradu služieb, alebo ak správca neuhradí cenu služieb napriek tomu, že na bankovom účte domu sú dostatočné finančné prostriedky). Odstúpenie musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane.
5. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka č.40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov hlavne v par. 124, par. 127, par. 137-142, zákona a osobitných predpisov, ktoré sa týkajú nehnuteľností.
6. Pri ukončení správy správca odovzdá vlastníkom:

- do 30 dní pred skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, správu o svojej činnosti, všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou vrátane všetkých existujúcich projektových a písomných dokumentácií od objektu,
- do 60 dní od ukončenia správy vyúčtovanie za predchádzajúce obdobie; v prípade, ak je vyúčtovanie za predchádzajúce obdobie závislé od údajov od tretej osoby /dodávateľa, tak správca odovzdá vyúčtovanie za predchádzajúce obdobie do 60 dní od doručenia posledného, pre vyúčtovanie relevantného údaje od takejto osoby, pričom v takomto prípade je správca povinný odovzdať vyúčtovanie za predchádzajúce obdobie najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.

Vyúčtovanie fondu správca predloží do 30 dní po ukončení správy a poukáže zostatok fondu na bankový účet určený vlastními.

- Akákofvek zásielka zmluvnej strany (napr. výpoveď, odstúpenie a pod.) podľa tejto zmluvy sa považuje za doručení aj v prípade, ak adresát zásielky odmietol prevziať alebo ju neprevzal v poštou stanovenej lehote a zásielka bola odoslaná na adresu uvedenú v tejto zmluve alebo – v prípade zmeny adresy zmluvnej strany – na adresu dodatočne písomne oznámenú zmluvnej strane druhou zmluvnou stranou. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na doručovanie oznámenia o zmene adresy zmluvnej strany.
- Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné spory týkajúce sa plnenia jednotlivých ustanovení tejto zmluvy sa budú riešiť podľa zákona 182/1993 Z.z.
- Táto zmluva je zviazaná so zmluvami o výkone správy ostatných vlastníkov bytov a/alebo nebytových priestorov v dome so správcom. Znenie všetkých týchto zmlúv o výkone správy je identické a bolo schválené vlastními bytov a/alebo nebytových priestorov v dome v zmysle zákona. Ukončenie platnosti tejto zmluvy (výpoveďou, odstúpením, dohodou) alebo jej zmena sú možné len v prípade ukončenia platnosti alebo zmeny všetkých zmlúv o výkone správy, pričom predpokladom je schválenie takéhoto úkonu vlastními bytov a/alebo nebytových priestorov v dome v zmysle tejto zmluvy a zákona. Z uvedeného vyplýva, že zmluvou o výkone správy vzniká zmluvný vzťah medzi správcom na jednej strane a všetkými vlastními bytov a/alebo nebytových priestorov v dome na druhej strane.
- Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch. Každá zmluvná strana dostane jeden exemplár vyhotovenia originálu zmluvy.
- Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpísaním prečítali, jej ustanoveniam rozumejú, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluva bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní podľa ich skutočnej a slobodnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

Príloha č.1 zálohový predpis

Veľký Grob, dňa 12.05.2020

Správca:

Ing. Ľudovít Bajčí - I. Byty
Malinová 148, 900 28 Záhorská
IČO: 43 548 963
DIČ: 104 707 3192



Vlastník/-ci:

[Handwritten signature]

BD Veľký Grob 522

Veľký Grob 522, 925 27 Veľký Grob, IČO: 43348963, DIČ: 1047073192, Mobil: 0903/238785, E-mail: bajci.ludovit@gmail.com



Predpis mesačných záloh

Garáž číslo: 1,6
Vchod: Veľký Grob 522
Celková plocha: 100,65 m²
Vykurovaná plocha: 0,00 m²

Oblasť úrad Veľký Grob

Veľký Grob 522
925 27 Veľký Grob

	Cena	Množstvo	Platba
Fond opráv a údržby			
Fond opráv a údržby NP	0,050 €/m ²	100,65 m ²	5,03 €
SPOLU			5,03 €

Platný od: 1. 9. 2019

Číslo účtu: SK7411000000002926892013

Var. symbol: 16

Splätnosť: do 15. dňa v mesiaci

Pri úhradách je vždy potrebné uvádzať variabilný symbol Vášho bytu.

Veľký Grob, 7.5.2020

Ing. Ľudovít Bajči - L. Byty
Malinová 146, 906 28 Záhorská
IČO: 43 348 963
DIČ: 104 707 3192

Ing. Ľudovít Bajči
Správca BaNP