

# **ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY**

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

1. **Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu v Bratislave, ulica Trenčianska č.8, Bratislava.**

Meno a priezvisko, byt č. - jednotlivých vlastníkov

- byt č. 1 - [REDACTED]  
byt č. 2 - **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, IČO - 603481**  
byt č. 3 - [REDACTED]  
byt č. 4 - [REDACTED]  
byt č. 5 - [REDACTED]  
byt č. 6 - [REDACTED]  
byt č. 7 - **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, IČO - 603481**  
byt č. 8 - [REDACTED]

a

2. **DUSPAMA spol. r .o.  
NEJEDLÉHO č.69  
841 02 BRATISLAVA 42**

IČO: 17334004

DIČ : 2020344733

IČ DPH : SK 2020344733

Bankové spojenie : VÚB, a.s.

IBAN : SK22 0200 0000 0045 7026 7653

zapísaná v obch. reg. Mestského súdu Bratislava III, odd. Sro, vložka č. 1910/B

štatutárna zástupca : **Vladimír Holúbek, konateľ**

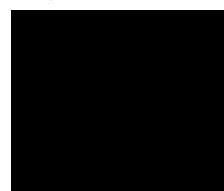
## **Článok I Úvodné ustanovenia**

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú spoluvlastníkmi spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu v Bratislave, kat. územie Bratislava – Ružinov, súp. č. 674, ulica **Trenčianska, or. č. 8** (ďalej len „dom“) a pozemku, na ktorom dom stojí parc. č. 9687/1 a 9687/2. Nehnutelnosti sú vedené Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č.119.

2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov (ďalej len „vlastníci“), poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu a pozemku a zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome a ďalších služieb za podmienok dohodnutých touto zmluvou.

## **Článok II Práva a povinnosti správcu**

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a prevádzku domu tak, aby bol vlastníkom zabezpečený nerušený výkon ich vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom v dome.



2. Na splnenie svojho záväzku je správca povinný:

- a) starať sa o údržbu a opravy spoločných častí a zariadení domu/bežnou údržbou a opravou sa rozumie taká údržba a oprava, ktorá nevyžaduje stavebné ohlásenie alebo povolenie v zmysle zákona/ podľa oprávnených požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a v súlade s osobitnými predpismi (napr. o požiarnej ochrane, stavebný zákon a pod.):
- vykonávať pravidelné obhliadky domu za účelom poznania technického stavu domu,
  - na základe technického stavu domu a požiadaviek vlastníkov spracúvať a predkladať vlastníkom na schválenie návrhy pre riešenie údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu s odhadom výšky príslušných nákladov a doporučovať vlastníkom poradiť opráv podľa ich naliehavosti,
  - v prípade predchádzajúceho súhlasu vlastníkov preveriť poistenie domu, a v prípadne súhlasu dojednať rozsah poistenia a dom poistiť,
  - zabezpečovať odstraňovanie havarijných stavov na technickom zariadení budovy
  - zabezpečiť revízie spoločných zariadení domu, u ktorých to predpisujú príslušné normy v predpísaných časových etapách (plyn, elektro, bleskozvod a pod.) a zabezpečovať opravy z týchto revízií
- b) zabezpečiť poskytovanie týchto plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome:
- dodávku studenej vody z verejných vodovodov a vodární,
  - odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou podľa platných predpisov u v zmysle uzavretých kúpnych zmlúv
  - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu podľa platných právnych predpisov a v zmysle uzavretých kúpnych zmlúv
  - čistenie kanalizačných prípojok, ktoré sú súčasťou objektu
  - odvoz a likvidáciu domového odpadu,
  - deratizáciu, dezinfekciu, dezinsekciu.
- c) - vypracovať predpis platieb mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, na úhrady plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a za správu,
- viesť účtovníctvo domu, vrátane daní a poplatkov podľa všeobecne záväzných právnych predpisov,
  - evidovať pohľadávky voči neplatičom a prijímať platby vymožené od dlžníkov na účet domu, na základe predchádzajúceho písomného pokynu vlastníkov zabezpečiť vymáhanie pohľadávok upomínaním, (už po jednom mesiaci), súdnym vymáhaním, exekúciou, v prípade pohľadávky prevyšujúcej sumu 2 500,- € uplatnením zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov v prospech ostatných vlastníkov v dome k bytu alebo nebytovému priestoru dlžníka,
- d) zabezpečovať ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy, na ktorých sa uznesie schôdza vlastníkov po dohode o cene týchto plnení so správcom.

2.1. Správca je ďalej povinný:

- a) - hospodáriť s majetkom vlastníkov v dome s odbornou starostlivosťou a v súlade s podmienkami zmluvy
- b) - dbať na ochranu práv vlastníkov,
- c) - zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka
- d) - vykonávať práva k majetku vlastníkov len v ich záujme
- e) - sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby



- a opráv od vlastníkov,
- f) - umožniť vlastníkom na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv
  - g) - zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov
  - h) - vypracúvať ročný plán opráv,
  - i) - na základe predchádzajúceho písomného pokynu vlastníkov podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru na uspokojenie pohľadávok podľa §15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov
  - j) - na základe predchádzajúceho písomného pokynu vlastníkov podať návrh na exekučné konanie
  - k) - zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou a zo zákonom
  - l) - pri obstarávaní služieb a tovaru dohodnúť čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dohodnúť v prospech vlastníkov
  - m) - riadiť sa rozhodnutím vlastníkov o výbere dodávateľa
  - n) - zabezpečovať ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy, na ktorých sa uznesie schôdza vlastníkov po dohode o cene týchto plnení so správcom.
3. Správca je povinný otvoriť pre dom samostatný účet v ..... VVB ..... a.s., na ktorý budú prichádzať platby vlastníkov, z ktorého bude správca hradiť všetky náklady spojené so správou domu a z ktorého bude prevádzať mesačne úhradu za správu domu dohodnutú v Článku VII ods. 1 na svoj účet. Správca zriadi na náklady vlastníkov pasívny prístup cez elektronické bankovníctvo k tomuto podnikateľskému účtu pre zástupcu domu.

### **Článok III**

#### **Práva a povinnosti vlastníkov**

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.
2. Vlastníci sú povinní prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu, ako aj so správou domu, a to:
  - a) mesačnými preddavkami do fondu prevádzky, údržby a opráv,
  - b) mesačnými preddavkami na plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov,
  - c) mesačnými platbami správcovi za výkon správy.
3. Platby podľa ods. 2 je vlastník povinný poukazovať najneskôr do 20. dňa príslušného mesiaca na účet domu, ktorý správca otvorí pre dom podľa Článku II. ods. 3. Pri vkladaní na účet treba uviesť variabilný symbol (poradové číslo vlastníka), ktorý prideli vlastníkom správca. Ak vlastník neuvedie účel platby, môže správca zaúčtovať platbu vlastníkom podľa svojho rozhodnutia na hociktorú splatnú pohľadávku.
4. Vlastník je povinný v prípade omeškania s platením úhrad podľa ods. 3. zaplatiť na účet domu úrok z omeškania podľa Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.
5. Vlastník v záujme presného ekonomického vyúčtovania, riadnej prevádzky a správy je povinný bez zbytočného odkladu (najviac do 10 dní) oznámiť správcovi a výboru vlastníkov písomne:

- a) každú zmenu v počte trvalo prihlásených osôb v byte z dôvodov aktualizácie údajov pre výpočet a rozúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov,
- b) prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome inému nadobúdateľovi,
- c) prenájom bytu alebo jeho časti inej osobe a ďalšie skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu,
- d) prenájom nebytového priestoru alebo jeho časti inej osobe a ďalšie skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru,
- e) užívanie bytu na iné účely ako na bývanie - podnikateľskú činnosť z dôvodov regulovanej ceny tepla pre domácnosti,
- f) závady na meracom zariadení v byte alebo nebytovom priestore (odber teplej a studenej vody),
- g) ďalšie skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v dome,
- h) adresu svojho bydliska - vlastníci bytov oznámia adresu svojho bydliska len, ak je odlišná od adresy, na ktorej sa byt v dome nachádza. Ak si vlastník nesplní túto povinnosť, správca je oprávnený doručovať vlastníčkovi písomnosti na adresu bytu alebo nebytového priestoru, ktorý v dome vlastní.

Splnenie týchto povinností jedenkrát ročne skontrolujú u správcu poverení zástupcovia výboru vlastníkov. Ak zistia, že niektorý z vlastníkov neoznámil skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru alebo oznámil údaje nepravdivé, zistia skutkový stav a svoje zistenie písomne oznámia správcovi. Správca je povinný pri výpočte úhrady za plnenia vziať do úvahy skutkový stav zistený výborom vlastníkov. Za škody, ktoré vzniknú v dôsledku zlého zistenia skutkového stavu, správca nezodpovedá.

- 6. Vlastník a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, majú právo užívať byt alebo nebytový priestor v dome, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome a to tak, aby neobmedzovali práva a záujmy ostatných vlastníkov neprimeranou činnosťou v rozpore s predpismi a pravidlami dobrého občianskeho spolužitia, odkladaním predmetov a odpadu v spoločných častiach a zariadeniach domu, ich neprimeraným používaním alebo neoprávneným obsadením.
- 7. Individuálne užívať vyčlenené spoločné priestory alebo spoločné zariadenia domu môže vlastník alebo tretia osoba len so súhlasom väčšiny vlastníkov za odplatu. O výške odplaty rozhodne schôdza vlastníkov, ktorá dala vlastníčkovi alebo tretej osobe súhlas k individuálnemu užívaniu tohto spoločného majetku. Odplata je príjmom fondu údržby a opráv domu.
- 8. 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 alebo nebytovým priestorom nerušil a neohrozoval ostatných pri výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívateľských práv.
- 9. Vlastník je povinný odstrániť na svoje náklady závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve urobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.
- 10. Vlastník je povinný umožniť na požiadanie a na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi výboru vlastníkov, správcovi a



osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo odstránenia závad, ak opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu, alebo ak ide o montáž a údržbu meracích zariadení a o vykonanie odpočtu odberu z týchto zariadení.

11. 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 vlastníkov. Stavebné úpravy v byte a v nebytovom priestore domu môže vlastník vykonať len v súlade so stavebným zákonom č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a ustanovením § 11 ods. 4 zákona č.182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. Vlastník bytu je povinný informovať výbor vlastníkov a správcu o takýchto stavebných úpravách pred ich začatím a v prípade, že sa vyžaduje pre vykonanie týchto úprav projekt, je povinný ho v 1 exempláre dodať správcovi. Dodaný projekt bude súčasťou technickej dokumentácie domu. Ak vlastník poruší uvedené predpisy, zodpovedá ostatným vlastníkovi za škodu tým spôsobenú.

#### **Článok IV** **Spôsob výkonu správy**

1. Prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku zabezpečuje správca po dohode so zástupcom vlastníkov vlastnými kapacitami, alebo ak je to hospodárnejšie, zabezpečuje túto činnosť dodávateľským spôsobom, a to odborne a hospodárne.
2. Vykonané práce preberá a prebratie svojim podpisom potvrdzuje zástupca vlastníkov a poverený zástupca správcu.
3. Vlastníci majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu, spoločných nebytových priestoroch, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve domu a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv, o výške tvorby a konkrétnom použití fondu prevádzky, údržby a opráv domu.
4. Vlastníci uplatňujú a vykonávajú svoje právo účasti na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzach vlastníkov zvolaných správcovi, a to buď z jeho vlastného podnetu, najmenej však jedenkrát ročne, alebo z podnetu 1/4 vlastníkov alebo z podnetu zástupcov vlastníkov v naliehavých prípadoch.
5. Za každý byt a nebytový priestor má jeho vlastník alebo spoluvlastníci spolu jeden hlas. Hlas spoluvlastníkov je platný, len ak majú zhodný prejav vôle. Ak sa na schôdzi vlastníkov zúčastňuje len jeden zo spoluvlastníkov, je jeho hlas platný. Na schôdzi vlastníkov môže vlastníka na základe úradne overenej plnej moci zastupovať iná osoba.
6. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa postupuje v súlade s rokovacím poriadkom, ktorý odsúhlasia vlastníci, ak ďalej nie je dohodnuté alebo zákon neustanovuje inak.
7. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených s výnimkou hlasovania podľa §7, §8, §10 a §16 Zákona č.182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.
8. Ak vlastníci rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o výstavbe 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.

9. O priebehu schôdze vlastníkov sa spíše zápisnica. Osobitne sa zachytia rozhodnutia a detailne výsledok príslušného hlasovania. Správnosť zápisu overuje podpisom zástupcu správcu zúčastnený na schôdzi a dvaja členovia výboru vlastníkov. Zápisnica sa uschováva u správcu a jej kópia u zástupcu vlastníkov.
10. Vlastníci si zvolia výbor vlastníkov za účelom pružnejšej komunikácie so správcom v bodoch uvedených v tejto zmluve a kontroly plnenia tejto zmluvy. Členmi sú: p. Jonathan Apfelbaum, p. Elise Peter Apfelbaum, Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava,
11. Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a príslušenstva domu zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

## Článok V

### Zásady hospodárenia a oprávnenie disponovať s fondom prevádzky a fondom údržby a opráv

1. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov ako aj na výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu vlastníci vytvárajú fond prevádzky, údržby a opráv domu pravidelnými **mesačnými preddavkami určenými sadzbou =0,40 € za m2 celkovej plochy bytu** alebo mimoriadnymi príspevkami podľa rozhodnutia väčšiny vlastníkov. Súčasťou fondu prevádzky, údržby a opráv sú aj úroky z úložiek, dotácie, príjmy z prenájmu, prípadne iné príspevky.
2. Zmeniť výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv môže správca len so súhlasom vlastníkov v dome.
3. Fond prevádzky, údržby a opráv slúži na úhradu nákladov na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, ako i výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
4. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv. O situácii musia byť vopred upozornení zástupcovia domu.
5. Správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov fondu na bežné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov /voda, električka, plyn./ vrátane úhrad za správu, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov. Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roku. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.
6. Prostriedky fondu môže správca použiť len na financovanie údržby, opráv, zlepšení, prípadne na iné investície, s vykonaním ktorých súhlasia vlastníci podľa zásad uvedených v tejto zmluve. Predchádzajúci súhlas väčšiny vlastníkov nie je potrebný na financovanie havárií a nákladov spojených s pravidelnými revíziami vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov a nákladov na odstraňovanie závad zistenými týmito revíziami, na financovanie bežnej údržby a opráv,



ktoré môžu byť vykonané len s predchádzajúcim súhlasom výboru vlastníkov. Vyššiu sumu ako =200,00 € (slovom dvesto) musia schváliť vlastníci. Pri výbere dodávateľa postupuje správca formou výberového konania, ku ktorému sa zaväzuje prizvať zástupcu výboru.

7. Správca nesmie žiadne prostriedky fondov použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe. Ak by tak správca urobil, vlastníci mu môžu vypovedať zmluvu o výkone správy okamžite, ku dňu doručenia výpovede alebo ku dňu uvedenému vo výpovedi a správca musí použité prostriedky vrátiť.
8. Z fondu sa uhrádza náhrada škody (regres) spôsobená zlým technickým stavom domu, ak škoda nebola zavinená konaním alebo opomenutím konania správcu a pokuty, ktoré boli správcovi uložené príslušnými orgánmi z dôvodu nesplnenia uloženej povinnosti pri správe domu, ak správca túto povinnosť nesplnil pre nedostatok finančných prostriedkov alebo preto, že k použitiu finančných prostriedkov nedostal súhlas od výboru vlastníkov.
9. Výbor vlastníkov má právo kontrolovať opodstatnenosť správcom vynaložených nákladov na údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu. Právo kontroly zahŕňa právo nahliadať do všetkých dokladov, účtov, účtovných dokumentov, zmlúv, rozhodnutí správnych orgánov, súdnych orgánov a pod., týkajúcich sa fondu a použitia jeho prostriedkov na údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu a pozemku.

## **Článok VI**

### **Zásady určenia výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome a ich platenia**

1. Výšku mesačného preddavku na úhradu plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome vypočíta správca. Vychádza pri tom z regulovaných cien dodávaných médií a služieb podľa uzavretých zmlúv na ich dodávku, zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce obdobie. Správca je povinný oznámiť výšku mesačných preddavkov vlastníkovi jeden mesiac pred dňom ich splatnosti. Vlastník je povinný zaplatiť mesačný preddavok na úhradu plnení spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v lehote určenej v Článku III ods. 3.
2. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, zmeny cien dodávateľov a po predbežnom oznámení zástupcom vlastníkov. S dôvodom zmeny a so zmenou výšky mesačných preddavkov je správca povinný písomne informovať každého vlastníka tým, že mu doručí nový predpis zálohových platieb do poštovej schránky bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo na inú adresu, ktorú vlastník správcovi včas oznámi.
3. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome takto:
  - a) z nameraných hodnôt na vstupe do objektu:
    - dodávku studenej vody a odpadovej vody podľa vodomero
  - b) podľa počtu osôb (osobo-mesiakov), minimálne 1 osoba (12 osobo-mesiakov):
    - dodávku studenej vody (ak nie sú v bytoch vodomery na studenú vodu),
    - odvoz tuhého domového odpadu,
    - osvetlenie spoločných priestorov domu;
  - c) podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu:
    - deratizáciu, dezinfekciu, dezinfekciu,
    - poisťenie domu

- d) rovnakým dielom na každý byt a nebytový priestor poplatky za poštovné týkajúce sa spravovaného domu, vedenie účtu v banke, náklady spojené s odpočtom meračov teplej vody, prípadne studenej vody, výkon havarijnej služby.
4. Vyúčtovanie podľa ods. 3. je správca povinný vykonať za každý kalendárny rok a predložiť ho písomne jednotlivým vlastníkom najneskôr do 31. 5. nasledujúceho roka.
  5. Správca je povinný umožniť zástupcom výboru vlastníkov nahliadnuť do príslušných dokladov.
  6. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník povinný zaplatiť na účet domu do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkov preplatok zistený vyúčtovaním pokiaľ nebudú k vyúčtovaniu zo strany vlastníkov doručené reklamácie. V prípade doručenia reklamácií platí 30 dňová lehota od termínu vyriešenia reklamácie. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s plnením si tejto povinnosti, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania podľa nar. vlády č. 87/1995 Z.z. Správca nie je povinný zaplatiť úrok z omeškania, ak k omeškaniu došlo z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov na účte domu.
  7. Ak správca mešká so splnením povinnosti podľa ods. 4. tohto článku zmluvy a ak nepožiadala výbor vlastníkov o predĺženie termínu z príčin, ktoré nemôže ovplyvniť, je povinný zaplatiť do fondu prevádzky, údržby a opráv domu zmluvnú pokutu vo výške =5,00 € za každý deň omeškania.

## **Článok VII**

### **Zásady určenia výšky platieb za správu**

1. Za správu domu sú vlastníci povinní platiť správcovi **mesačne =10,00 € s DPH** za výkon správy za jeden byt. Táto cena je pevná na obdobie tri roky od účinnosti tejto zmluvy. Po tomto období sa platba za výkon správy sa upraví o také percento, ktoré odpovedá percentu inflácie určenej oficiálne Štatistickým úradom SR. Cena je splatná v lehote určenej v Článku III ods. 3.
2. V cene za správu nie je cena plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov. Ak správca poskytuje niektoré z plnení sám (napr. dodávku tepla z domovej kotolne, upratovanie, zimnú údržbu príľahlých komunikácií, odpočty meračov), cenu za toto plnenie schváli výbor vlastníkov podľa kalkulácie skutočných nákladov na plnenie vynaložených.
3. V cene za správu nie je cena ďalších služieb v tejto zmluve nedohodnutých, na ktorých sa dohodnú vlastníci so správcom dodatočne podľa cenníka služieb predloženého správcom.
4. V cene za správu nie je odmena za prípravu a vymáhanie pohľadávok súdom, v exekučnom konaní alebo uplatnením zákonného záložného práva vlastníkov k bytu alebo nebytovému priestoru dlžníka, súdne poplatky a iné trovy súdneho konania, správne poplatky, bankové poplatky a poštovné.

## **Článok VIII**

### **Rozsah a obsah správy o činnosti správcu**

1. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa správy domu, najmä o finančnom hospodárení domu, technickom stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu s návrhom plánu ich údržby, opráv, rekonštrukcie a modernizácie na ďalšie obdobie, stav záväzkov a pohľadávok a spôsob ich vymáhania, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.



2. Správca je zároveň povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.
3. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome 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 odseku 1, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu.
4. Styk vlastníkov so správcom zabezpečuje zástupca alebo zástupcovia. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade so zmluvou o výkone správy. Zástupca vlastníkov ale nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci podľa § 14.

## **Článok IX**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Po prevzatí domu do správy, správca do piatich mesiacov urobí diagnostiku technického stavu domu a následne vypracuje návrhy alternatívneho riešenia, navrhne priority ich realizácie s predpokladanou finančnou náročnosťou, čo bude podkladom pre vypracovanie finančného plánu údržby a opráv pre najbližšie obdobie a pre obdobie budúcich rokov.
2. Vlastníci splnomocňujú správcu na právne úkony v ich mene na zabezpečenie povinností, ku ktorým sa zaviazal v tejto zmluve. Z týchto úkonov sú zaviazaní priamo vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Na prevzatie úveru sa vyžaduje osobitné písomné splnomocnenie, resp. súhlas dvojtreťinovej väčšiny všetkých vlastníkov. Ak vlastníci rozhodnú o prenájme spoločných častí a spoločných zariadení domu, vzťahuje sa toto plnomocenstvo aj na uzavretie nájomnej zmluvy s nájomcom. Ak predchádzajúci správca nepreviedol zostatok fondu prevádzky, údržby a opráv na účet domu nového správcu, vzťahuje sa toto plnomocenstvo aj na súdne vymáhanie pohľadávky fondu voči predchádzajúcemu správcovi, ak prevzatá ekonomická dokumentácia domu takéto konanie umožňuje.
3. Škodou spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca.
4. Škody spôsobené vlastními v dome bude znášať ten vlastník, ktorý škodu spôsobil a ak nie je možné ho identifikovať, škodu budú znášať všetci vlastníci podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu.
5. Ak na účte domu nebudú potrebné finančné prostriedky na zabezpečenie prevádzky domu (napríklad v prípade vyčerpania finančných prostriedkov z dôvodov likvidácie havárie, neplatičov mesačných preddavkov a v podobných odôvodnených prípadoch) správca oznámi túto skutočnosť výboru vlastníkov a navrhne jej riešenie. Ak riešenie spočíva vo zvýšení mesačných preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv domu alebo v nutnosti mimoriadneho príspevku do tohto fondu, správca je povinný zvolať schôdzu vlastníkov. Ak vlastníci neodsúhlasia návrh správcu a finančné prostriedky nezabezpečia ani iným spôsobom, správca nenesie zodpovednosť za ďalšiu prevádzku domu a za škody, ktoré môžu z tohto stavu vzniknúť.
6. Poverení pracovníci správcu a poverení zástupcovia výboru vlastníkov prevezmú a prekontrolujú kompletnosť projektov skutočného prevedenia a agendy týkajúcej sa domu (revízne správy a pod.), zostatok fondu prevádzky, údržby a opráv domu, prípadne platby


a faktúry za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov a pohľadávky voči vlastníkom s dokumentáciou umožňujúcou riadne súdne vymáhanie od predchádzajúceho správcu. Preberací protokol sa stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

## **Článok X Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať s výpovednou lehotou 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede. Týmto nie je dotknuté ustanovenie čl. V. ods. 6.
3. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 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 použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.
4. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvom úroky z omeškania.
5. Zmluvu je možné meniť len písomnou dohodou zmluvných strán, pričom súhlas so zmenou zo strany vlastníkov musí prejsť nadpolovičná väčšina vlastníkov.
6. V prípade, ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy sa dostane do rozporu s platným právnym poriadkom SR a stratí tým svoju platnosť, nedotýka sa to platnosti celej zmluvy. Zmluvné strany sú povinné sa o tomto prípade navzájom informovať a vzájomným rokovaním nahradiť neplatné ustanovenie zmluvy novým ustanovením tak, aby jeho význam čo najviac zodpovedal zmyslu a významu predošlého neplatného ustanovenia.
7. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, pričom jedno vyhotovenie dostane zástupca výboru vlastníkov a jedno správca. Každý vlastník dostane fotokópiu tejto zmluvy.
8. Zmluva je platná dňom jej podpísania väčšinou vlastníkov a účinná dňom: **01.01.2024**.

V Bratislave dňa 28.12.2023

.....  
  
.....  
zvolený zástupca vlastníkov bytov a NP  
p. Elise Peter Apfelbaum  
zastúpená na základe plnej moci  
BRICHTA & PARTNERS s.r.o.  
konajúca prostredníctvom:  
JUDr. Július Brichta, konateľ

.....  
  
.....  
DUSPAMA spol. r. o.  
konajúca prostredníctvom:  
Vladimír Holúbek, konateľ