

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

č.02799

**uzatvorená podľa § 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
č.182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov**

Čl. I

Zmluvné strany

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov domu **Mestská č. 8,10, Kutuzovova č.1, Vajnorská č.35**, súpisné číslo 245, Bratislava, PSČ 831 03, uvedení na poslednej strane tejto zmluvy (ďalej "vlastníci")
2. Správca: NOVBYT, s.r.o., Háľkova 11, 831 03 Bratislava
zastúpený: Ing.Emíliou Hrabinskou, konateľkou spoločnosti
Ing.Jozefom Kysuckým, konateľom spoločnosti
IČO: 31369332
Bankové spojenie: VÚB Bratislava
číslo účtu: 1460046012/0200

Čl. II

Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je poverenie správcu vlastníckimi bytmi a nebytovými priestormi výkonom správy, zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení domu Mestská č.8,10, Kutuzovova č.1, Vajnorská č.35, pozemku, par. číslo 11571/1, 11571/3 a zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v rozsahu a za podmienok dojednaných touto zmluvou.

Čl. III

Práva a povinnosti správcu

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

2. **Na splnenie svojho záväzku je správca povinný :**

a) starať sa o údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov a v súlade s osobitnými predpismi (napr. predpisy o požiarnej ochrane, o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o vyhradených technických zariadeniach)

b) zabezpečovať poskytovanie týchto dohodnutých plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov:

- dodávku vody z verejných vodovodov
- odvádzanie odpadových vôd splaškových a zrážkových
- osvetlenie spoločných priestorov domu
- odvoz a spálenie tuhého domového odpadu
- upratovanie spoločných priestorov domu a chodníkov prístupných k domovej nehnuteľnosti
- kontrolu a čistenie komínov (u vlastníkov, ktorí komín používajú)

3. Správca zabezpečí otvorenie bankového účtu domu na platby vlastníkov:
- do fondu opráv a údržby spoločných častí a spoločných zariadení domu (ďalej len fond opráv)
 - na zálohové platby za služby - plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov uvedených v bode 2b)
 - na poplatok za výkon správy domu

Na tomto bankovom účte domu budú sústreďované všetky platby vlastníkov vrátane pripísaných úrokov a z tohoto účtu budú hradené všetky plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy vrátane bankových poplatkov za vedenie účtu.

4. Správca je povinný stanoviť vlastníkom výšku mesačných platieb pozostávajúcich z :

a) **preddavkov na služby** - plnenia spojené s užívaním bytu (čl. III, bod 2b), pričom vychádza zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce obdobie

b) **príspevku do fondu opráv** spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, pričom vychádza z výšky príspevku dohodnutého vlastními bytov v článku VI.

c) **poplatku** za výkon správy poskytovanej správcovi v dohodnutej výške podľa tejto zmluvy v článku VII.

5. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, ak je na to dôvod vyplývajúci z vyúčtovania predchádzajúceho obdobia, zo zmeny právnych alebo cenových predpisov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb. Zmeniť výšku príspevku na opravy a údržbu môže správca len so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov. O uskutonených zmenách je správca povinný písomne informovať každého vlastníka bytu.

6. Vyúčtovanie skutočných nákladov s preddavkovými platbami za plnenia poskytované s užívaním bytov a nebytových priestorov rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome podľa platných predpisov takto:

a) **podľa priemerného počtu bývajúcich osôb:**

- dodávku studenej vody
- osvetlenie spoločných priestorov domu
- odvoz a spálenie tuhého domového odpadu
- upratovanie spoločných priestorov domu a chodníkov príslušenstva k domovej nehnuteľnosti

b) **podľa m² celkovej podlahovej plochy bytov:**

- odvod zrážkových vôd

c) **podľa bytov rovnakým dielom:**

- čistenie komínov (u vlastníkov, ktorí komín používajú)

7. Vyúčtovanie za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru je správca povinný vykonať za kalendárny rok najneskôr do 31. mája roka nasledujúceho. Vyúčtovaním vzniknutý nedoplatok je vlastník povinný zaplatiť správcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je povinný správca vrátiť vlastníkom preplatok z vyúčtovania.

8. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s plnením peňažného záväzku, je povinná zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,05 % dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 25,- Sk za každý i začatý mesiac omeškania.

9. Správca zabezpečí poistenie spoločných častí a spoločných zariadení domu ak o to požiada nadpolovičná väčšina vlastníkov. V takomto prípade vlastníci súčasne splnomocňujú správcu na uzatvorenie poisťnej zmluvy s tým, že poisťné bude hradené z fondu opráv.

10. Správca je oprávnený v mene vlastníkov uzatvárať zmluvy zabezpečujúce riadnu správu a prevádzku domu

11. Vlastníci splnomocňujú správcu, aby v ich mene a na ich náklady:

- podával návrhy na začatie súdnych konaní, v ktorých sú uplatňované pohľadávky vzniknuté z právnych úkonov týkajúcich sa správy a prevádzky domu, spoločných častí a zariadení domu
- prijímal plnenia zo súdne priznaných návrhov
- podával v mene vlastníkov v súdne rozhodnutých veciach opravné prostriedky, vzdával sa ich podania
- v rozsahu dohodnutej správy zastupoval vlastníkov pred súdmi, správnymi orgánmi a pri rokovaníach s tretími osobami

Článok IV

Práva a povinnosti vlastníkov

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom č.182//1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov a touto zmluvou.

2. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv, poskytovanie plnení spojených s užívaním bytov a správy domu sú vlastníci povinní platiť správcovi mesačne platby vo výške stanovenej podľa článku III, bodu 3 a 4 do 15.dňa v mesiaci.

3. Stanovené mesačné platby je vlastník povinný poukázať na bankový účet založený správcom s vyznačením prideleného variabilného symbolu vo výpočtovom liste. V prípade omeškania s platbou je vlastník povinný zaplatiť na tento účet poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 25,- Sk za každý i začatý mesiac omeškania. Poplatky z omeškania sú príjmom účtu domu.

4. Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť správcovi najneskôr však do 15 dní:

- a) každú zmenu v počte trvale prihlásených osôb v byte z dôvodu aktualizácie údajov pre výpočet cien služieb
- b) prechod alebo prevod vlastníctva inému nadobúdateľovi
- c) prenájom bytu inej osobe a ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu
- d) užívanie bytu na iné účely ako bývanie - podnikateľskú činnosť.

V prípade nesplnenia týchto povinností niektorým z vlastníkov bude tento zodpovedať za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikla správcovi alebo ostatným vlastníkom.

5. Zabezpečiť prístup zamestnancom správcu, prípadne ním poverených osôb do domu a bytu za účelom zabezpečenia činnosti uvedených v čl. III, bodu 2 pís. a/b/.

6. Stavebné úpravy v byte a v nebytovom priestore môže vlastník vykonávať len v súlade so stavebným zákonom a ustanovením § 11 odst.4 zák.NR SR č. 182/1993 Z.z.v znení neskorších zmien a doplnkov po predchádzajúcom písomnom upovedomení správcu.

7. Vlastníci uplatňujú a vykonávajú svoje právo účasti na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzach vlastníkov, ktoré zvoláva správca z podnetu najmenej 50 % vlastníkov bytov alebo z vlastného podnetu, najmenej jedenkrát ročne.

8. Vlastníci si volia svojich zástupcov, ktorých súčasne splnomocňujú ich zastupovaním vo všetkých úkonoch spojených so správou domu a kontrolou hospodárenia s finančnými prostriedkami hradenými jednotlivými vlastníkmi v dome. Nerozhodujú však o veciach, ktoré podliehajú podľa tejto zmluvy schváleniu nadpolovičnou väčšinou vlastníkov.

9. Vlastníci zvolili nasledovných zástupcov:

Meno a priezvisko	RČ	vlastník bytu č.	vchod/č.
-------------------	----	------------------	----------

_____	_____	_____	_____
-------	-------	-------	-------

V prípade odstúpenia zástupcu, vlastníci volia nových a týchto sú povinní nahlásiť správcovi.

Článok V

Spôsob správy spoločných častí, spoločných zariadení domu

1. Vlastníci rozhodujú o spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstva domu, najmä o výške tvorby a konkrétnom použití fondu opráv domu. Individuálne užívať spoločné priestory domu môže vlastník len so súhlasom ostatných vlastníkov a za odplatu. Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov v dome. Za každý byt má vlastník jeden hlas. Spoluvlastníci bytu, nebytového priestoru majú spolu jeden hlas pripadajúci na ich byt a nebytový priestor. O priebehu schôdze spíše správca alebo iná osoba poverená vlastníkmi zápisnicu.

2. Prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu zabezpečuje správca v rozsahu disponibilných zdrojov na účte domu a vo fonde opráv.

3. Správca je povinný najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou.

4. Správa domu sa vo veciach organizačných riadi ustan. § 14 zák.NR SR č. 182/93 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov.

5. Neprevedené byty a nebytové priestory do vlastníctva zostávajú vo vlastníctve obce so všetkými právami a povinnosťami vlastníka v rozsahu veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.

Článok VI.

Vykonávanie údržby a opráv , spôsob hospodárenia s fondom opráv

1. Fond opráv slúži na úhradu nákladov spojených so zabezpečením údržby, opráv, prípadne vylepšením spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a pozemku. Tvorbu a použitie fondu opráv účtuje správca na samostatnom analytickom účte domu. Výpis z účtu štvrťročne predkladá poverenému zástupcovi domu ku kontrole.
2. Vlastníci sa dohodli na tvorbe fondu opráv mesačným príspevkom vo výške 5,-Sk na m² celkovej podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru každého vlastníka.
3. Prostriedky fondu opráv môže správca čerpať na financovanie opráv a údržby len po predchádzajúcom súhlase vlastníkov. Predchádzajúci súhlas sa považuje za daný, ak s ním súhlasila nadpolovičná väčšina vlastníkov. Bez súhlasu vlastníkov môže správca z fondu opráv čerpať finančné prostriedky na opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu v prípadoch:
 - a) úhrady paušálu za pohotovostnú havarijnú službu
 - b) odstránenia havárií
 - c) vykonanie revízie a opravy vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov
 - d) bežnej údržby a opravy nepresahujúcej v jednotlivom prípade čiastku 5 000,- Sk. Financovanie bežnej údržby a opráv v rozsahu od 5 000,- do 20 000,- Sk podlieha schváleniu poverenému zvolenému zástupcovi vlastníkov. Nad rozsah 20 000,- Sk je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, pričom k vybranému dodávateľovi a cene sa vyjadrujú zvolení zástupcovia vlastníkov.
4. Správca nesmie prostriedky fondu opráv použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.
5. Vlastníci majú právo kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu. Toto právo budú realizovať prostredníctvom zvolených zástupcov alebo na spoločných stretnutiach so správcom, ktoré sa bude konať podľa vzájomnej dohody, najmenej raz ročne.
6. V prípade, že správca upozorní vlastníkov na nevyhnutnú potrebu opráv a vlastníci neodsúhlasia jej vykonanie alebo nebude vo fonde dostatok finančných prostriedkov na ich opravu a na základe výzvy správcu neposkytnú do fondu opráv mimoriadny príspevok, správca nezodpovedá za škody, prípadne pokuty, ktoré v súvislosti s tým vzniknú.
7. Po závierke kalendárneho roka, najneskôr do 31.mája roka nasledujúceho, je správca povinný oznámiť vlastníkom výšku zostatku finančných prostriedkov vo fonde opráv. Prostriedky nepoužitú v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.

Článok VII.

Poplatok za správu

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom poplatku správcovi za výkon správy vo výške 130,-Sk bez DPH za byt, nebytový priestor a spoločný priestor, ak je spoločný priestor prenajatý.

2. Poplatok za správu môže správca upraviť v prípade rastu inflácie násobkom indexu inflácie za uplynulý rok. Takto upravený poplatok bude platný od nasledujúceho mesiaca po oficiálnom zverejnení indexu inflácie SŠÚ.

Článok VIII.

Osobitné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
2. Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú.
3. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať k 31.12. bežného roka. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať ak s výpoveďou prejaví súhlas nadpolovičná väčšina vlastníkov. Výpoveď je účinná, ak bola zmluvnej strane doručená najneskôr šesť mesiacov pred uvedeným termínom.
4. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, pričom splnomocnený zástupca obdrží jedno vyhotovenie a správca jedno vyhotovenie. Ostatní vlastníci obdržia fotokópiu zmluvy.
5. Zmluva je platná dňom podpísania a účinná dňom 1.07.1999.

V Bratislave, dňa 10.5. 1999

1. Vlastníci bytov domu Mestská č.8,10,Kutuzovova 1, Vajnorská č.35:

vo vchode Mestská 8 :

P.č.	č.b.	Meno a priezvisko	Podpis
1.	1	MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM	
2.	2	Beata Turčániová Branislav Turčáni	
3.	3	MČ B -NM v zastúpení BYTOFOND NM	
4.	4	Ernest Gáffor	
5.	5	Viera Prokešová	
6.	6	MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM	
7.	7	Anna Varsányiová	

- | | | |
|-----|----|------------------------------------|
| 8. | 8 | Alžbeta Gondorová |
| 9. | 9 | MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM |
| 10. | 10 | Ľudovít Dobrota Dr. |
| 11. | 11 | Eva Housková |
| 12. | 12 | MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM |

vo vchode Mestská č.10 :

- | | | |
|-----|----|---|
| 13. | 1 | Hana Balcarová |
| 14. | 2 | Františka Kiššová |
| 15. | 3 | Eva Žofková
Miloslav Žofka |
| 16. | 4 | Pavol Dobročáni Ing.
Bohumila Dobročániová |
| 17. | 5 | Anna Juhászová |
| 18. | 6 | Jana Vaneková Ing.
Karol Vanek |
| 19. | 7 | MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM |
| 20. | 8 | MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM |
| 21. | 9 | Katarína Burešová |
| 22. | 10 | MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM |
| 23. | 11 | MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM |
| 24. | 12 | Peter Fedorov Ing. |

vo vchode Kutuzovova č.1 :

- | | | |
|-----|---|------------------------------------|
| 25. | 1 | Mária Krchňáková |
| 26. | 2 | MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM |
| 27. | 3 | Karol Vanek |

Alžbeta Vaneková

- | | | |
|-----|---|------------------------------------|
| 28. | 4 | Vilma Ružanská |
| 29. | 5 | MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM |
| 30. | 6 | Otto Neve |
| 31. | 7 | Štefánia Záthurecká |
| 32. | 8 | Dušan Elko |

vo vchode Vajnorská č.35:

- | | | |
|-----|-------|------------------------------------|
| 33. | 1 | Mária Kallová |
| | | Albín Kall |
| 34. | 2 | Emil Šutka |
| | | Mária Šutková |
| 35. | 3 | MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM |
| 36. | 4 | Jozef Tonhauser |
| 37. | 5 | Vladimír Štetina |
| 38. | 6 | Terézia Schurmannová |
| 39. | 7 | Ján Baláž Doc.Dr. |
| 40. | 8 | MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM |
| 41. | 9 | Ľubica Šimková |
| 42. | 10 | MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM |
| 43. | 11 | Štefan Vida |
| 44. | 12 | MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM |
| 45. | NP901 | PIUS - 90 s.r.o. |

2. Správca: NOVBYT s.r.o.

Ing. Emília Hrabinská

Ing. Jozef Kysucký

Oscar

DODATOK č. 2

K ZMLUVE O VÝKONE SPRÁVY č. 027 99

**uzatvorenej podľa § 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č.182/1993 Z.z. v
znení neskorších zmien a doplnkov**

Článok I.

Zmluvné strany

1. **Vlastníci bytov a nebytových priestorov domu Mestská 8,10, Kutuzovova 1, Vajnorská 35** súpisné číslo 245, Bratislava, PSČ 831 04, číslo bankového účtu domu: 1332 748 458 /0200
2. **Správca: NOVBYT, s.r.o., Háľkova 11, 831 03 Bratislava**
zastúpený: Ing.Emíliou Hrabinskou, konateľkou spoločnosti a Ing.Jozefom Kysuckým,
konateľom spoločnosti
IČO: 31369332, IČ DPH: SK 2020333711
Bankové spojenie: VÚB a.s. Bratislava
číslo účtu: 1460046012/0200
Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okr. súdu BA I, oddiel: sro,vložka 6727/B

Predmet dodatku č. 2

Podľa ustan. § 31 zákona č.367/2004 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien Dodatkom č.2 sa dopĺňa Zmluva o výkone správy č. 027 99 o nasledovné ustanovenia:

Článok III – Práva a povinnosti správcu

Dopĺňa sa o nasledovné ustanovenia v tomto znení:

13. Správca je povinný bezodkladne informovať všetkých vlastníkov v prípade prípravy akejkoľvek právnej zmeny spoločnosti (zrušenie, splynutie, zlúčenie), pričom takáto zmena môže byť vykonaná len bez ujmy vlastníkov.
14. Správca zodpovedá vlastníkom v dome za preukázateľné škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona o vlastníctve alebo zo zmluvy o výkone správy.
15. Pri správe majetku vlastníkov je správca povinný:
 - a) Sledovať úhrady za služby spojené s užívaním bytov/nebytových priestorov a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky, je oprávnený disponovať s pohľadávkami vlastníkov čo najefektívnejšie .
 - b) Umožniť vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.

c) Zvolať domovú schôdzu v dome podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to písomne požiada najmenej $\frac{1}{4}$ vlastníkov v dome, a to do 30-tich dní od doručenia žiadosti, v ktorej uvedú dôvod a predmet rokovania.. O konaní takejto schôdzy správca¹ zašle všetkým vlastníkom pozvánku na schôdzu najneskôr 10 dní pred termínom schôdzy.

16. Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov v dome.

17. 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 dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu/nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.

18. Správca je povinný vykonávať správu majetku vlastníkov vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

19. V prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na iného nadobúdateľa správca vystaví vyhlásenie o tom, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemá nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu/nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv. Takéto vyhlásenie je podmienené preukázaním vlastníka o zaplatení všetkých predpísaných úhrad k poslednému dňu mesiaca, v ktorom žiada vystavenie vyhlásenia.

20. Vlastník/spoluvlastník bytu/nebytového priestoru splnomocňuje správcu na vykonanie všetkých úkonov spojených s realizáciou záložného práva, zriadeného podľa ustan. § 15 odst. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien, v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a to predajom bytu/nebytového priestoru na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. a na všetky úkony s tým spojené. Správca je splnomocnený na zabezpečenie výkonu záložného práva v prípade splatnej pohľadávky vedenej správcom vo výške presahujúcej 10-násobok minimálnej mzdy vzniknutej neplnením povinnosti ktoréhokoľvek vlastníka/spoluvlastníka bytu alebo nebytového priestoru za plnenia spojené s užívaním bytu a príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

Článok IV - Práva a povinnosti vlastníkov

Doplňa sa o nasledovné ustanovenia v tomto znení:

10. Vlastníci platia mesačné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv domu v bežnom mesiaci za bežný mesiac.

11. Vlastníkovi, ktorý je v omeškaní s úhradou za plnenia spojené s užívaním bytu/nebytového priestoru zašle správca predžalobnú upomienku, za vystavenie ktorej je vlastník povinný zaplatiť náklady za poštovné.

12. Každý nový vlastník je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu/nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu/nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy, záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

13. Vlastník v dome je povinný na požiadanie umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu/nebytového priestoru zamestnancovi správcu a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonanie obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadenia na meranie spotreby tepla a vody v byte/nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.

14. Vlastníci súhlasia s tým, aby správca informoval vlastníkov na domových schôdzach menovite o dlžníkoch z úhrad za užívanie bytov/nebytových priestorov v dome, výške ich pohľadávky a v priebehu roka podával tieto informácie zvoleným zástupcom vlastníkov.

Čl. V

Spôsob správy spoločných častí, spoločných zariadení domu

Ruší sa článok V a nahrádza sa týmto znením:

1. Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstva a pozemku na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov s programom rokovania musí správca v písomnej forme doručiť do poštovej schránky každému vlastníkovi minimálne 10 dní pred dňom konania schôdze.

2. Pri hlasovaní vlastníci rozhodujú:

a) 2/3 väčšinou ak sa rozhoduje o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov/nebytových priestorov v dome, o zmene spôsobu výkonu správy,

b) nadpolovičnou väčšinou v ostatných prípadoch
Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov.

3. Účasť na schôdzi sa zisťuje prezentáciou vlastníkov. Rokovanie schôdze vlastníkov otvorí správca alebo navrhnutý a zvolený vlastník ihneď v čase, určenom na začiatok schôdze. Ak nie je prítomná nadpolovičná väčšina vlastníkov, rokovať a predkladať návrhy možno, no prijímať uznesenia hlasovaním sa môže len hodinu po otvorení schôdze. Nadpolovičná väčšina sa potom určí z vlastníkov, prítomných na schôdzi v čase hlasovania. Hlasovanie prítomných na schôdzi alebo písomné hlasovanie je vylúčené v prípadoch potreby dvojtretinovej väčšiny, určených v § 14 zákona a v bode 2a) tohoto článku zmluvy o výkone správy.

4. Správca môže z vlastnej vôle alebo na žiadosť podávateľ'a návrhu, o ktorom sa má rozhodnúť, dať vykonať písomné hlasovanie na "Hlasovacím lístku", ak to nevylučuje § 14, odst.3) zákona alebo bod 2a) tohoto článku. Správca uverejní informáciu o predmete a termíne hlasovania na vývesnej tabuli vo vchode domu najneskôr 10 dní pred vykonaním písomného hlasovania. Je povinný doručiť do poštovej schránky hlasovací lístok všetkým vlastníkom bez výnimky. Výsledok písomného hlasovania zistí správca za účasti dvoch vlastníkov (zvolených zástupcov vlastníkov) a oznámi na vývesnej tabuli v každom vchode domu. Ak je písomné hlasovanie z akejkol'vek príčiny neúspešné, jeho opakovanie vylučuje § 14 zákona.

5. Za každý byt či nebytový priestor je jeden hlas, ktorý môže odovzdať vlastník alebo spoluvlastník.

6. Priebeh schôdze vlastníkov zaznamená v zápisnici na schôdzi poverený vlastník, prípadne správca, ktorej obsah a prijaté uznesenia overí ďalší poverený vlastník.

7. Ktorýkoľvek vlastník, prehlasovaný na schôdzi či v písomnom hlasovaní môže do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania požiadať príslušný súd o rozhodnutie.

8. Na domovej schôdzi správca predloží vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, menovite o finančnom hospodárení, stave spoločných častí a zariadení i príslušenstva domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, súvisiacich so správou. Okrem toho do 31.05. bežného roka za predchádzajúci rok je správca povinný vo vyúčtovaní plnení spojených s užívaním bytov/nebytových priestorov písomne oznámiť každému vlastníkovi zostatok finančných prostriedkov vo fonde opráv. Prostriedky, nepoužitú v príslušnom roku, sa prevedú do nasledujúceho roka.

9. Prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu zabezpečuje správca v rozsahu zdrojov, disponibilných na účte domu a vo fonde opráv. Ak správca upozorní vlastníkov na nevyhnutnú nutnosť opráv a vlastníci nedajú súhlas s ich vykonaním, alebo súhlas dajú, ale vo fonde opráv nebude dostatok finančných prostriedkov a po správцovej výzve vlastníci neposkytnú do fondu opráv mimoriadny príspevok, správca nezodpovedá za škody, ani za prípadné pokuty, ktoré vzniknú v tejto súvislosti.

Ostatné náležitosti Zmluvy o výkone správy č.027 99, zostávajú nezmenené v platnosti.

Zmluvné strany:

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov domu: Mestská 8,10, Kutuzovova 1, Vajnorská 35

Vlastníci bytov domu Mestská 8,10, Kutuzovova 1, Vajnorská 35 schválili tento dodatok č. 2 uznesením na domovej schôdzi vlastníkov, konanej dňa 10.04.2006 a splnomocnili svojho zástupcu/ov vlastníkov, ktorým je/sú Dr.Dobrota k ich zastúpeniu pri uzatvorení tohoto dodatku. Na základe uvedeného uznesenia vlastníkov zástupca/ovia vlastníkov svojim podpisom uzatvára/jú v mene ostatných vlastníkov bytov domu Mestská 8,10, Kutuzovova 1, Vajnorská 35 tento Dodatok č.2 k zmluve o výkone správy č. 027 99.

Meno a priezvisko

Dr. Ľudovít Dobrota.....

2. Správca: NOVBYT s.r.o.:

Ing.Emília Hrabinská

Ing.Jozef Kysucký

V Bratislave dňa:

Originál prevzal dňa:

NOVBYT s.r.o.
HÁLKOVA ST. O.
831 03 BRATISLAVA
2

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

č.02699

vznesená podľa § 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
č.182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov

Čl. I

Zmluvné strany

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov domu Mestská č. 2,4,6, Sadová č. 1, Tehelná č. 2, Vajnorská č. 27,29,31, súpisné číslo 244, Bratislava, PSČ 831 03, uvedení na poslednej strane tejto zmluvy (ďalej "vlastníci")
2. Správca: NOVBYT, s.r.o., Hálkova 11, 831 03 Bratislava
zastúpený: Ing.Emíliou Hrabinskou, konateľkou spoločnosti
Ing.Jozefom Kysuckým, konateľom spoločnosti
IČO: 31369332
Bankové spojenie: VÚB Bratislava
číslo účtu: 1460046012/0200

Čl. II

Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je poverenie správcu vlastníckmi bytov a nebytových priestorov výkonom správy, zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení domu Mestská č.2,4,6 Sadová č.1, Tehelná č.2, Vajnorská č. 27,29,31, pozemku, par. číslo 11570 a zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytov v rozsahu a za podmienok dojednaných touto zmluvou.

Čl. III

Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva, pozemku a prevádzku domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívateľských práv k bytom v dome.
2. Na splnenie svojho záväzku je správca povinný :
 - a) starať sa o údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov a v súlade s osobitnými predpismi (napr. predpisy o požiarnej ochrane, o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o vyhradených technických zariadeniach)
 - b) zabezpečovať poskytovanie týchto dohodnutých plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov:
 - dodávku vody z verejných vodovodov
 - odvádzanie odpadových vôd splaškových a zrážkových
 - osvetlenie spoločných priestorov domu
 - odvoz a spálenie tuhého domového odpadu
 - upratovanie spoločných priestorov domu a chodníkov prístupných k domove nehnuteľnosti
 - kontrolu a čistenie komínov (u vlastníkov, ktorí komín používajú

3. Správca zabezpečí otvorenie bankového účtu domu na platby vlastníkov:
- do fondu opráv a údržby spoločných častí a spoločných zariadení domu (ďalej len fond opráv)
 - na zálohové platby za služby - plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov uvedených v bode 2b)
 - na poplatok za výkon správy domu
- Na tomto bankovom účte domu budú sústreďované všetky platby vlastníkov vrátane pripísaných úrokov a z tohoto účtu budú hradené všetky plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy vrátane bankových poplatkov za vedenie účtu.

4. Správca je povinný stanoviť vlastníkom výšku mesačných platieb pozostávajúcich z :

a) **preddavkov na služby** - plnenia spojené s užívaním bytu (čl. III, bod 2b), pričom vychádza zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce obdobie

b) **príspevku do fondu opráv** spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, pričom vychádza z výšky príspevku dohodnutého vlastníkami bytov v článku VI.

c) **poplatku za výkon správy** poskytovanej správcovi v dohodnutej výške podľa tejto zmluvy v článku VII.

5. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, ak je na to dôvod vyplývajúci z vyúčtovania prechádzajúceho obdobia, zo zmeny právnych alebo cenových predpisov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb. Zmeniť výšku príspevku na opravy a údržbu môže správca len so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov. O uskutočnených zmenách je správca povinný písomne informovať každého vlastníka bytu.

6. Vyúčtovanie skutočných nákladov s preddavkovými platbami za plnenia poskytované s užívaním bytov a nebytových priestorov rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome podľa platných predpisov takto:

a) **podľa priemerného počtu bývajúcich osôb**

- dodávku studenej vody osôb

b) **podľa m² celkovej podlahovej plochy bytov:**

- osvetlenie spoločných priestorov domu
- odvoz a spálenie tuhého domového odpadu
- upratovanie spoločných priestorov domu a chodníkov prifahlých k domovej nehnuteľnosti
- odvod zrážkových vôd
- čistenie komínov (u vlastníkov, ktorí komín používajú)

7. Vyúčtovanie za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru je správca povinný vykonať za kalendárny rok najneskôr do 31. mája roka nasledujúceho. Vyúčtovaním vzniknutý nedoplatok je vlastník povinný zaplatiť správcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je povinný správca vrátiť vlastníkom preplatok z vyúčtovania.

8. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s plnením peňažného záväzku, je povinná zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,05 % dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 25,- Sk za každý i začatý mesiac omeškania.

9. Správca zabezpečí poistenie spoločných častí a spoločných zariadení domu ak o to požiada nadpolovičná väčšina vlastníkov. V takomto prípade vlastníci súčasne splnomocňujú správcu na uzatvorenie poistnej zmluvy s tým, že poistné bude hradené z fondu opráv.

10. Správca je oprávnený v mene vlastníkov uzatvárať zmluvy zabezpečujúce riadnu správu a prevádzku domu

11. Vlastníci splnomocňujú správcu, aby v ich mene a na ich náklady:

- podával návrhy na začatie súdnych konaní, v ktorých sú uplatňované pohľadávky vzniknuté z právnych úkonov týkajúcich sa správy a prevádzky domu, spoločných častí a zariadení domu
- prijímal plnenia zo súdne priznaných návrhov
- podával v mene vlastníkov v súdne rozhodnutých veciach opravné prostriedky, vzdával sa ich podania
- v rozsahu dohodnutej správy zastupoval vlastníkov pred súdmi, správnymi orgánmi a pri rokovaníach s tretími osobami

Článok IV

Práva a povinnosti vlastníkov

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom č.182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov a touto zmluvou.

2. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv, poskytovanie plnení spojených s užívaním bytov a správy domu sú vlastníci povinní platiť správcovi mesačne platby vo výške stanovenej podľa článku III, bodu 3 a 4 do 15.dňa v mesiaci.

3. Stanovené mesačné platby je vlastník povinný poukázať na bankový účet založený správcou s vyznačením prídeleného variabilného symbolu vo výpočtovom liste. V prípade omeškania s platbou je vlastník povinný zaplatiť na tento účet poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 25,- Sk za každý i začatý mesiac omeškania. Poplatky z omeškania sú príjmom účtu domu.

4. Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť správcovi najneskôr však do 15 dní:

- a) každú zmenu v počte trvale prihlásených osôb v byte z dôvodu aktualizácie údajov pre výpočet cien služieb
- b) prechod alebo prevod vlastníctva inému nadobúdateľovi
- c) prenájom bytu inej osobe a ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu
- d) užívanie bytu na iné účely ako bývanie - podnikateľskú činnosť.

V prípade nesplnenia týchto povinností niektorým z vlastníkov bude tento zodpovedať za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikla správcovi alebo ostatným vlastníkom.

5. Zabezpečiť prístup zamestnancom správcu, prípadne ním poverených osôb do domu a bytu za účelom zabezpečenia činnosti uvedených v čl. III, bodu 2 pís. a/b/.

6. Stavebné úpravy v byte a v nebytovom priestore môže vlastník vykonávať len v súlade so stavebným zákonom a ustanovením § 11 odst.4 zák.NR SR č. 182/1993 Z.z.v znení neskorších zmien a doplnkov po predchádzajúcom písomnom upovedomení správcu.

7. Vlastníci uplatňujú a vykonávajú svoje právo účasti na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzach vlastníkov, ktoré zvoláva správca z podnetu najmenej 50 % vlastníkov bytov alebo z vlastného podnetu, najmenej jedenkrát ročne.

8. Vlastníci si volia svojich zástupcov, ktorých súčasne splnomocňujú ich zastupovaním vo všetkých úkonoch spojených so správou domu a kontrolou hospodárenia s finančnými prostriedkami hradenými jednotlivými vlastníkmi v dome. Nerozhodujú však o veciach, ktoré podliehajú podľa tejto zmluvy schváleniu nadpolovičnou väčšinou vlastníkov.

9. Vlastníci zvolili nasledovných zástupcov:

Meno a priezvisko	RČ	vlastník bytu č.	vchod/č.
-------------------	----	------------------	----------

V prípade odstúpenia zástupcu, vlastníci volia nových a týchto sú povinní nahlásiť správcovi.

Článok V

Spôsob správy spoločných častí, spoločných zariadení domu

1. Vlastníci rozhodujú o spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstva domu, najmä o výške tvorby a konkrétnom použití fondu opráv domu. Individuálne užívať spoločné priestory domu môže vlastník len so súhlasom ostatných vlastníkov a za odplatu. Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov v dome. Za každý byt má vlastník jeden hlas. Spoluvlastníci bytu, nebytového priestoru majú spolu jeden hlas pripadajúci na ich byt a nebytový priestor. O priebehu schôdze spíše správca alebo iná osoba poverená vlastníckmi zápisnicu.

2. Prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu zabezpečuje správca v rozsahu disponibilných zdrojov na účte domu a vo fonde opráv.

3. Správca je povinný najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou.

4. Správa domu sa vo veciach organizačných riadi ustan. § 14 zák.NR SR č. 182/93 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov.

5. Neprevedené byty do vlastníctva zostávajú vo vlastníctve obce so všetkými právami a povinnosťami vlastníka v rozsahu veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.

Článok VI.

Vykonávanie údržby a opráv , spôsob hospodárenia s fondom opráv

1. Fond opráv slúži na úhradu nákladov spojených so zabezpečovaním údržby, opráv, prípadne vylepšením spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a pozemku. Tvorbu a použitie fondu opráv účtuje správca na samostatnom analytickom účte domu. Výpis z účtu štvrťročne predkladá poverenému zástupcovi domu ku kontrole.

2. Vlastníci sa dohodli na tvorbe fondu opráv mesačným príspevkom vo výške 5,-Sk na m² celkovej podlahovej plochy bytu každého vlastníka.

3. Prostriedky fondu opráv môže správca čerpať na financovanie opráv a údržby len po predchádzajúcom súhlase vlastníkov. Predchádzajúci súhlas sa považuje za daný, ak s ním súhlasila nadpolovičná väčšina vlastníkov. Bez súhlasu vlastníkov môže správca z fondu opráv čerpať finančné prostriedky na opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu v prípadoch:

- a) úhrady paušálu za pohotovostnú havarijnú službu
- b) odstránenia havárií
- c) vykonania revízie a opravy vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov
- d) bežnej údržby a opravy nepresahujúcej v jednotlivom prípade čiastku 5 000,- Sk. Financovanie bežnej údržby a opráv v rozsahu od 5 000,- do 20 000,- Sk podlieha schváleniu poverenému zvolenému zástupcovi vlastníkov. Nad rozsah 20 000,- Sk je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, pričom k vybranému dodávateľovi a cene sa vyjadrujú zvolení zástupcovia vlastníkov.

4. Správca nesmie prostriedky fondu opráv použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.

5. Vlastníci majú právo kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu. Toto právo budú realizovať prostredníctvom zvolených zástupcov alebo na spoločných stretnutiach so správcou, ktoré sa bude konať podľa vzájomnej dohody, najmenej raz ročne.

6. V prípade, že správca upozorní vlastníkov na nevyhnutnú potrebu opráv a vlastníci neodsúhlasia jej vykonanie alebo nebude vo fonde dostatok finančných prostriedkov na ich opravu a na základe výzvy správcu neposkytnú do fondu opráv mimoriadny príspevok, správca nezodpovedá za škody, prípadne pokuty, ktoré v súvislosti s tým vzniknú.

7. Po závierke kalendárneho roka, najneskôr do 31.mája roka nasledujúceho, je správca povinný oznámiť vlastníkom výšku zostatku finančných prostriedkov vo fonde opráv. Prostriedky nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.

Článok VII.

Poplatok za správu

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom poplatku správcovi za výkon správy vo výške 130,-Sk bez DPH za byt, nebytový priestor a spoločný priestor, ak je spoločný priestor prenajatý.
2. Poplatok za správu môže správca upraviť v prípade rastu inflácie násobkom indexu inflácie za uplynulý rok. Takto upravený poplatok bude platný od nasledujúceho mesiaca po oficiálnom zverejnení indexu inflácie SŠÚ.

Článok VIII.

Osobitné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
2. Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú.
3. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať k 31.12. bežného roka. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať ak s výpoveďou prejaví súhlas nadpolovičná väčšina vlastníkov. Výpoveď je účinná, ak bola zmluvnej strane doručená najneskôr šesť mesiacov pred uvedeným termínom.
4. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, pričom splnomocnený zástupca obdrží jedno vyhotovenie a správca jedno vyhotovenie. Ostatní vlastníci obdržia fotokópiu zmluvy.
5. Zmluva je platná dňom podpísania a účinná dňom 1.07.1999.

V Bratislave, dňa 10. 6. 1999

1. Vlastníci bytov domu Mestská č.2,4,6, Sadová č.1,Tehelná č.2,Vajnorská č.27,29,31 :

vo vchode Mestská 2 :

P.č.	č.b.	Meno a priezvisko
------	------	-------------------

1.	1	Anna Bzdušeková
----	---	-----------------

2.	2	MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM
----	---	------------------------------------

- | | | |
|-----|-------|------------------------------------|
| 3. | 3 | Emília Křivánková |
| 4. | 4 | Alžbeta Rybanská |
| 5. | 5 | MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM |
| 6. | 6 | Stanislav Solník |
| 7. | 7 | Lubomíra Kucianová |
| 8. | 8 | Miriám Máderová |
| 9. | 9 | MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM |
| 10. | 10 | Anna Takáčová |
| 11. | 11 | MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM |
| 12. | 12 | Františka Vávrová |
| 13. | NP901 | Omega plus s.r.o. |

vo vchode Mestská č.4 :

- | | | |
|-----|---|--------------------------|
| 14. | 1 | Lubica Schmidtová MUDr. |
| 15. | 2 | Lenka Gyorgyová |
| 16. | 3 | Mária Hojsová |
| 17. | 4 | Mária Ďuráková |
| 18. | 5 | Juraj Demovič |
| 19. | 6 | Mária Bělejová |

vo vchode Mestská č. 6

- | | | |
|-----|----|------------------------------------|
| 20. | 1. | Helena Lukáčová |
| 21. | 2. | Bartolomej Balún |
| 22. | 3 | Vladimír Paleš |
| 23. | 4 | MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM |
| 24. | 5 | Jozef Dovala |
| 25. | 6 | Jana Šimová Ing. |
| 26. | 7 | Oľga Čuchorová |

- | | | |
|-----|-------|--|
| 27. | 8 | Dušan Šoltés Ing.arch |
| 28. | 9 | Rozália Zelenáková |
| 29. | 10 | Helena Štefeková |
| 30. | 11 | Augustína Mihálová |
| 31. | 12 | Emília Olgyayová
Jozef Vrábel |
| 32. | NP903 | Ján Červeňanský JUDr.
Eva Červeňanská JUDr. |

vo vchode Sadova č.1 :

- | | | |
|-----|---|--|
| 33. | 1 | Miroslava Schlosserová
Róbert Schlosser |
| 34. | 2 | Anastázia Domesová |
| 35. | 3 | Vojtech Vereš BYTOFOND NM |
| 36. | 4 | MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM |
| 37. | 5 | Beáta Faragová |
| 38. | 6 | MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM |
| 39. | 7 | Martin Tichý
Terézia Tichá |
| 40. | 8 | Karol Kočiš
Katarína Kočišová |

vo vchode Tehelná č.2 :

- | | | |
|-----|---|-----------------------------------|
| 41. | 1 | Dušan Pažitný |
| 42. | 2 | Radomír Pancák
Iveta Pancáková |
| 43. | 3 | Marián Kišš |
| 44. | 4 | MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM |

- | | | |
|-----|---|---------------------|
| 45. | 5 | Emil Matušík |
| | | Dagmar Matušíková |
| 46. | 6 | Mária Šnábelová |
| 47. | 7 | Tibor Menyhart Ing. |
| 48. | 8 | Hedviga Kulasová |

vo vchode Vajnorská č.27 :

- | | | |
|-----|-------|------------------------------------|
| 49. | 1 | Vincencia Holá |
| 50. | 2 | Priška Hevešová |
| 51. | 3 | Daniela Šišoláková |
| 52. | 4 | MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM |
| 53. | 5 | Júlia Asvanyiová |
| 54. | 6 | Magdaléna Diliková |
| 55. | 7 | Miroslav Petříček |
| | | Alena Petříčková |
| 56. | 8 | Roman Guzmický |
| | | Ľuboslava Guzmická |
| 57. | 9 | Vladimír Smolík |
| 58. | 10 | Ľudmila Feketová Mgr. |
| | | Milan Fekete |
| 59. | 11 | Mária Martinčeková |
| 60. | 12 | Jaroslav Šedivý |
| 61. | NP902 | Ľubor Maťatko Ing. |
| | | Kvetoslava Maťatková |
| | | Ľubomír Marček Ing. |

vo vchode Vajnorská č.29 :

- | | | |
|-----|---|------------------------|
| 62. | 1 | Anna Lukáčová |
| 63. | 2 | Stanislava Krchnáreová |
| | | GAZIELA ŠERABALOVA |

64.	3	Juliana Ujhelyiová
65.	4	Františka Horváthová
66.	5	Jarmila Nespalová BAUMCARTWIZER
67.	6	Jozef Mezei
		Alžbeta Mezeiová
68.	7	Dobroslava Luknárová
vo vchode Vajnorská č.31 :		
69.	2	Ladislava Štefanová
70.	3	MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM
71.	4	Anna Adamkovičová
72.	5	Mária Kubešová
73.	6	Jana Partlová
74.	7	Silvia Vičanová
75.	8	Ivan Vičan
		Mária Vičanová
76.	9	Róbert Matunák
77.	10	Václav Šlehofer
		Simona Šlehoferová
78.	11	Viktor Horínek
		Hermína Horínková
79.	12	Anna Sládeková

2. Správca: NOVBYT s.r.o.

Ing. Emilia Hrabinská

Ing. Jozef Kysucký

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

č.04699

8310-2 Bratislava

uzatvorená podľa § 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
č.182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov

Článok I.

Zmluvné strany

1. Vlastníci bytov domu Mestská č. 7,9,11, Osadná č. 16,18,20, súpisné číslo 271, Bratislava, PSČ 831 03, uvedení na poslednej strane tejto zmluvy (ďalej "vlastníci")
2. Správca: NOBYT, s.r.o., Háľkova 11, 831 03 Bratislava
zastúpený: Ing.Emíliou Hrabinskou, konateľkou spoločnosti
Ing.Jozefom Kysuckým, konateľom spoločnosti
IČO: 31369332
Bankové spojenie: VÚB Bratislava
číslo účtu: 1460046012/0200

Článok II.

Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je poverenie správcu vlastníckmi bytov výkonom správy, zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení domu Mestská č.7,9,11, Osadná č.16,18,20, pozemku par. číslo 11572/1, 11572/2, 11572/3 a zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytov v rozsahu a za podmienok dojednaných touto zmluvou.

Článok III.

Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva, pozemku a prevádzku domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívateľských práv k bytom v dome.
2. Na splnenie svojho záväzku je správca povinný :
 - a) starať sa o údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov a v súlade s osobitnými predpismi (napr. predpisy o požiarnej ochrane, o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, o vyhradených technických zariadeniach)
 - b) zabezpečovať poskytovanie týchto dohodnutých plnení spojených s užívaním bytov :
 - dodávku vody z verejných vodovodov
 - odvádzanie odpadových vôd splaškových a zrážkových
 - osvetlenie spoločných priestorov domu
 - odvoz a spálenie tuhého domového odpadu
 - upratovanie spoločných priestorov domu a chodníkov priliehajúcich k domovej nehnuteľnosti
 - kontrolu a čistenie komínov (u vlastníkov, ktorí komín používajú)

3. Správca zabezpečí otvorenie bankového účtu domu na platby vlastníkov:

- do fondu opráv a údržby spoločných častí a spoločných zariadení domu (ďalej len fond opráv)
- na zálohové platby za služby - plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov uvedených v bode 2b)
- na poplatok za výkon správy domu

Na tomto bankovom účte domu budú sústreďované všetky platby vlastníkov vrátane pripísaných úrokov a z tohoto účtu budú hradené všetky plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy vrátane bankových poplatkov za vedenie účtu.

4. Správca je povinný stanoviť vlastníkom výšku mesačných platieb pozostávajúcich z :

a) **preddavkov na služby - plnenia spojené s užívaním bytu** (čl. III, bod 2b), pričom vychádza zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce obdobie

b) **príspevku do fondu opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu**, pričom vychádza z výšky príspevku dohodnutého vlastními bytov v článku VI.

c) **poplatku za výkon správy** poskytovanej správcovi v dohodnutej výške podľa tejto zmluvy v článku VII.

5. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytov, ak je na to dôvod vyplývajúci z vyúčtovania prechádzajúceho obdobia, zo zmeny právnych alebo cenových predpisov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb. Zmeniť výšku príspevku na opravy a údržbu môže správca len so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov. O uskutočnených zmenách je správca povinný písomne informovať každého vlastníka bytu.

6. Vyúčtovanie skutočných nákladov s preddavkovými platbami za plnenia poskytované s užívaním bytov rozúčtuje správca na jednotlivé byty v dome podľa platných predpisov takto:

a) **podľa priemerného počtu bývajúcich osôb :**

- dodávku studenej vody podľa vodomero

b) **podľa m² celkovej podlahovej plochy bytov:**

- osvetlenie spoločných priestorov domu
- odvoz a spálenie tuhého domového odpadu
- upratovanie spoločných priestorov domu a chodníkov priľahlých k domovej nehnuteľnosti
- odvod zrážkových vôd
- čistenie komínov (u vlastníkov, ktorí komín používajú)

7. Vyúčtovanie za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytu je správca povinný vykonať za kalendárny rok najneskôr do 31. mája roka nasledujúceho. Vyúčtovaním vzniknutý nedoplatok je vlastník povinný zaplatiť správcovi do 30 dní

odo dňa doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je povinný správca vrátiť vlastníkom preplátok z vyúčtovania.

8. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s plnením peňažného záväzku, je povinná zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,05 % dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 25,- Sk za každý i začatý mesiac omeškania.
9. Správca zabezpečí poistenie spoločných častí a spoločných zariadení domu ak o to požiada nadpolovičná väčšina vlastníkov. V takomto prípade vlastníci súčasne splnomocňujú správcu na uzatvorenie poisťovnej zmluvy s tým, že poistné bude hradené z fondu opráv.
10. Správca je oprávnený v mene vlastníkov uzatvárať zmluvy zabezpečujúce riadnu správu a prevádzku domu
11. Vlastníci splnomocňujú správcu, aby v ich mene a na ich náklady:
- podával návrhy na začatie súdnych konaní, v ktorých sú uplatňované pohľadávky vzniknuté z právnych úkonov týkajúcich sa správy a prevádzky domu, spoločných častí a zariadení domu
 - prijímal plnenia zo súdne priznaných návrhov
 - podával v mene vlastníkov v súdne rozhodnutých veciach opravné prostriedky, vzdával sa ich podania
 - v rozsahu dohodnutej správy zastupoval vlastníkov pred súdmi, správnymi orgánmi a pri rokovaníach s tretími osobami

Článok IV.

Práva a povinnosti vlastníkov

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom č.182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov a touto zmluvou.
2. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv, poskytovanie plnení spojených s užívaním bytov a správy domu sú vlastníci povinní platiť správcovi mesačne platby vo výške stanovenej podľa článku III, bodu 3 a 4 do 15.dňa v mesiaci.
3. Stanovené mesačné platby je vlastník povinný poukázať na bankový účet založený správcom s vyznačením prideleného variabilného symbolu vo výpočtovom liste. V prípade omeškania s platbou je vlastník povinný zaplatiť na tento účet poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 25,- Sk za každý i začatý mesiac omeškania. Poplatky z omeškania sú príjmom účtu domu.
4. Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť správcovi najneskôr však do 15 dní:
- a) každú zmenu v počte trvale prihlásených osôb v byte z dôvodu aktualizácie údajov pre výpočet cien služieb
 - b) prechod alebo prevod vlastníctva inému nadobúdateľovi
 - c) prenájom bytu inej osobe a ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu
 - d) užívanie bytu na iné účely ako bývanie - podnikateľskú činnosť.

V prípade nesplnenia týchto povinností niektorým z vlastníkov bude tento zodpovedať za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikla správcovi alebo ostatným vlastníkom.

5. Zabezpečiť prístup zamestnancom správcu, prípadne ním poverených osôb do domu a bytu za účelom zabezpečenia činnosti uvedených v čl. III, bodu 2 pís. a/b/.

6. Stavebné úpravy v byte môže vlastník vykonávať len v súlade so stavebným zákonom a ustanovením § 11 odst.4 zák.NR SR č. 182/1993 Z.z.v znení neskorších zmien a doplnkov po predchádzajúcom písomnom upovedomení správcu.

7. Vlastníci uplatňujú a vykonávajú svoje právo účasti na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzach vlastníkov, ktoré zvoľáva správca z podnetu najmenej 50 % vlastníkov bytov alebo z vlastného podnetu, najmenej jedenkrát ročne.

8. Vlastníci si zvolia svojich zástupcov, ktorých súčasne splnomocňujú ich zastupovaním vo všetkých úkonoch spojených so správou domu a kontrolou hospodárenia s finančnými prostriedkami hradenými jednotlivými vlastníkami v dome. Nerozhodujú však o veciach, ktoré podliehajú podľa tejto zmluvy schváleniu nadpolovičnou väčšinou vlastníkov.

Článok V.

Spôsob správy spoločných častí, spoločných zariadení domu

1. Vlastníci rozhodujú o spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstva domu, najmä o výške tvorby a konkrétnom použití fondu opráv domu. Individuálne užívať spoločné priestory domu môže vlastník len so súhlasom ostatných vlastníkov a za odplatu. Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov v dome. Za každý byt má vlastník jeden hlas. Spoluvlastníci bytu majú spolu jeden hlas pripadajúci na ich byt. O priebehu schôdze spíše správca alebo iná osoba poverená vlastníkami zápisnicu.

2. Prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu zabezpečuje správca v rozsahu disponibilných zdrojov na účte domu a vo fonde opráv.

3. Správca je povinný najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou.

4. Správa domu sa vo veciach organizačných riadi ustan. § 14 zák.NR SR č. 182/93 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov.

5. Neprevedené byty do vlastníctva zostávajú vo vlastníctve obce so všetkými právami a povinnosťami vlastníka v rozsahu veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.

Článok VI.

Vykonávanie údržby a opráv , spôsob hospodárenia s fondom opráv

1. Fond opráv slúži na úhradu nákladov spojených so zabezpečovaním údržby, opráv, prípadne vylepšením spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a pozemku. Tvorbu a použitie fondu opráv účtuje správca na samostatnom analytickom účte domu. Výpis z účtu štvrťročne predkladá poverenému zástupcovi domu ku kontrole.
2. Vlastníci sa dohodli na tvorbe fondu opráv mesačným príspevkom vo výške 5,-Sk na m² celkovej podlahovej plochy bytu každého vlastníka.
3. Prostriedky fondu opráv môže správca čerpať na financovanie opráv a údržby len po predchádzajúcom súhlase vlastníkov. Predchádzajúci súhlas sa považuje za daný, ak s ním súhlasila nadpolovičná väčšina vlastníkov. Bez súhlasu vlastníkov môže správca z fondu opráv čerpať finančné prostriedky na opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu v prípadoch:
 - a) úhrady paušálu za pohotovostnú havarijnú službu
 - b) odstránenia havárií
 - c) vykonania revízie a opravy vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov
 - d) bežnej údržby a opravy nepresahujúcej v jednotlivom prípade čiastku 5 000,- Sk.Financovanie bežnej údržby a opráv v rozsahu od 5 000,- do 20 000,- Sk podlieha schváleniu poverenému zvolenému zástupcovi vlastníkov. Nad rozsah 20 000,- Sk je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, pričom k vybranému dodávateľovi a cene sa vyjadrujú zvolení zástupcovia vlastníkov.
4. Správca nesmie prostriedky fondu opráv použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.
5. Vlastníci majú právo kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu. Toto právo budú realizovať prostredníctvom zvolených zástupcov alebo na spoločných stretnutiach so správcou, ktoré sa bude konať podľa vzájomnej dohody, najmenej raz ročne.
6. V prípade, že správca upozorní vlastníkov na nevyhnutnú potrebu opráv a vlastníci neodsúhlasia jej vykonanie alebo nebude vo fonde dostatok finančných prostriedkov na ich opravu a na základe výzvy správcu neposkytnú do fondu opráv mimoriadny príspevok, správca nezodpovedá za škody, prípadne pokuty, ktoré v súvislosti s tým vzniknú.
7. Po závierke kalendárneho roka, najneskôr do 31.mája roka nasledujúceho, je správca povinný oznámiť vlastníkovi výšku zostatku finančných prostriedkov vo fonde opráv. Prostriedky nepoužitú v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkovi bytov nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.

Článok VII. Poplatok za správu

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom poplatku správcovi za výkon správy vo výške 130,-Sk bez DPH za byt a spoločný priestor, ak je spoločný priestor prenajatý.
2. Poplatok za správu môže správca upraviť v prípade rastu inflácie násobkom indexu inflácie za uplynulý rok. Takto upravený poplatok bude platný od nasledujúceho mesiaca po oficiálnom zverejnení indexu inflácie SŠÚ.

Článok VIII. Osobitné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
2. Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú.
3. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať k 31.12. bežného roka. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať ak s výpoveďou prejaví súhlas nadpolovičná väčšina vlastníkov. Výpoveď je účinná, ak bola zmluvnej strane doručená najneskôr šesť mesiacov pred uvedeným termínom.
4. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, pričom splnomocnený zástupca obdrží jedno vyhotovenie a správca jedno vyhotovenie. Ostatní vlastníci obdržia fotokópiu zmluvy.
5. Zmluva je platná dňom podpísania a účinná dňom 1.07.1999.

V Bratislave, dňa 21.5. 1999

1. Vlastníci bytov domu Mestská č.7,9,11, Osadná č.16,18,20 :

vo vchode Mestská č.7 :

P.č.	č.b.	Meno a priezvisko	Podpis
1.	1	Štefan Mikla	BYTO
2.	2	MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM	
3.	3	Irena Klasovitá	
4.	4	Jana Činčurová	
5.	5	Matej Habodász	
6.	6	Peter Bugár Ing.	

7.	7	MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM
8.	8	Štefan Mokrán
9.	9	Mária Rástocká
10.	10	Branislav Tkáčik Ing.
11.	11	Lýdia Ďuráková Mgr.
12.	12	Helena Marošová

vo vchode Mestská č.9 :

13.	1	Helena Blažeková BY
14.	2	MČ B-NM v zastúpení83 BYTOFOND NM
15.	3	Stanislav Pocisk
16.	4	Adrianna Pekáriková
17.	5	MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM
18.	6	MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM
19.	7	Frindrich Alina
20.	8	MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM 83
21.	9	Irena Janeková BY
22.	10	MČ B-NM v zastúpení83 BYTOFOND NM
23.	11	MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM
24.	12	Jamila Koubeková

vo vchode Mestská č.11 :

25.	1	Viera Dávidová Jaroslav Dávid
26.	2	Conact s.r.o.
27.	3	Margita Janská

28.	4	Svätislava Pintérová
29.	5	Danica Gubrianská
30.	6	Mária Galisová Robert
31.	7	Branislav Horák Ing. BYTO
32.	8	MČ B-NM v zastúpení 832 BYTOFOND NM
33	9	MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM
34.	10	Ján Beda
35.	11	Vladimír Lehotský
36.	12	Alena Kovačičová
37.	13	Ladislav Hrabinský
38.	14	Štefan Kauzál
		Lýdia Kauzalová
39.	15	MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM
vo vchode Osadná č.16 :		
40.	1	Mária Šošová
41.	2	Veronika Pihíková
42.	3	Štefánia Jendeková
43.	4	Jozef Kmeťo
		Lenka Kmeťová
44.	5	Gabriela Gorgiovská
45.	6	Róbert Haršanyi Dr.
46.	7	Zigmund Beše
47.	8	Gertrúda Benáčková
48.	9	Róbert Podolák
49.	10	Peter Čupec

- | | | |
|-----|----|------------------------|
| 50. | 11 | Elemír Táncos |
| | | Anna Táncosová |
| 51. | 12 | Paula Suleimanová |
| | | Mohamad Ahmad Suleiman |

vo vchode Osadná č.18 :

- | | | |
|-----|-----|------------------------------------|
| 52. | 1 | Magdaléna Kovačičová |
| 53. | 2 | Teter Tuhovčák |
| 54. | 3 | Gejza Gáffor |
| 55. | 4 | Robert Greschner |
| 56. | 5 | Anna Richterová |
| 57. | 6 | Kornelia Holčaková |
| 58. | 7 | MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM |
| 59. | 8 | Jaroslav Matejka |
| 60. | 9 | Natália Pačesová |
| | | Juraj Varga |
| 61. | 10 | Cecília Manáková |
| 62. | 11. | Katarína Hadžijusufovičová |
| 63. | 12 | MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM |

vo vchode Osadná č.20 :

- | | | |
|-----|---|------------------------------------|
| 64. | 1 | Renáta Frešová |
| 65. | 2 | Ludovít Takács |
| 66. | 3 | Dušan Bača |
| 67. | 4 | MČ B-NM v zastúpení
BYTOFOND NM |
| 68. | 5 | Elemér Tánczos |
| | | Etela Tánczosová |
| 69. | 6 | Peter Mulík |

70.	7	MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM
71.	8	Tomáš Morbacher
72.	9	Boris Lenko
73.	10	Vojtech Struhár
74.	11	Edita Mullerová
75.	12	Margita Tomová
76.	13	Mikuláš Kadlečík
77.	14	MČ B-NM v zastúpení BYTOFOND NM
78.	15	Margita Danisová

2. Správca: NOVBYT s.r.o.

Ing. Emília Hrabinská

Ing. Jozef Kysucký

DODATOK č. 1

K ZMLUVE O VÝKONE SPRÁVY

č. 046 99

uzatvorenej podľa § 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č.182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov

Článok I.

Zmluvné strany

1. **Vlastníci bytov a nebytových priestorov domu Mestská 7,9,11, Osadná 16,18,20**
súpisné číslo 271, Bratislava, PSČ 831 04, číslo bankového účtu domu: 1332 743 155/0200
2. **Správca: NOVBYT, s.r.o., Háľkova 11, 831 03 Bratislava**
zastúpený: Ing.Emíliou Hrabinskou, konateľkou spoločnosti a Ing.Jozefom Kysuckým,
konateľom spoločnosti
IČO: 31369332, IČ DPH: SK 2020333711
Bankové spojenie: VÚB a.s. Bratislava
číslo účtu: 1460046012/0200
Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okr. súdu BA I, oddiel: sro,vložka 6727/B

Predmet dodatku č. 1

Podľa ustan. § 31 zákona č.367/2004 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien Dodatkom č.1 sa dopĺňa Zmluva o výkone správy č. 046 99 o nasledovné ustanovenia:

Článok III – Práva a povinnosti správcu

Dopĺňa sa o nasledovné ustanovenia v tomto znení:

13. Správca je povinný bezodkladne informovať všetkých vlastníkov v prípade prípravy akejkoľvek právnej zmeny spoločnosti (zrušenie, splynutie, zlúčenie), pričom takáto zmena môže byť vykonaná len bez ujmy vlastníkov.
14. Správca zodpovedá vlastníkom v dome za preukázateľné škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona o vlastníctve alebo zo zmluvy o výkone správy.
15. Pri správe majetku vlastníkov je správca povinný:
 - a) Sledovať úhrady za služby spojené s užívaním bytov/nebytových priestorov a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky, je oprávnený disponovať s pohľadávkami vlastníkov čo najefektívnejšie .
 - b) Umožniť vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.

c) Zvolať domovú schôdzu v dome podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to písomne požiada najmenej $\frac{1}{4}$ vlastníkov v dome, a to do 30-tich dní od doručenia žiadosti, v ktorej uvedú dôvod a predmet rokovania.. O konaní takejto schôdze správca zašle všetkým vlastníkom pozvánku na schôdzu najneskôr 10 dní pred termínom schôdze.

16. Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov v dome.

17. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatných úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu/nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.

18. Správca je povinný vykonávať správu majetku vlastníkov vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

19. V prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na iného nadobúdateľa správca vystaví vyhlásenie o tom, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemá nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu/nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv. Takéto vyhlásenie je podmienené preukázaním vlastníka o zaplatení všetkých predpísaných úhrad k poslednému dňu mesiaca, v ktorom žiada vystavenie vyhlásenia.

20. Vlastník/spoluvlastník bytu/nebytového priestoru splnomocňuje správcu na vykonanie všetkých úkonov spojených s realizáciou záložného práva, zriadeného podľa ustan. § 15 odst. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien, v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a to predajom bytu/nebytového priestoru na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. a na všetky úkony s tým spojené. Správca je splnomocnený na zabezpečenie výkonu záložného práva v prípade splatnej pohľadávky vedenej správcom vo výške presahujúcej 10-násobok minimálnej mzdy vzniknutej neplnením povinností ktoréhokoľvek vlastníka/spoluvlastníka bytu alebo nebytového priestoru za plnenia spojené s užívaním bytu a príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

Článok IV - Práva a povinnosti vlastníkov

Dopĺňa sa o nasledovné ustanovenia v tomto znení:

10. Vlastníci platia mesačné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv domu v bežnom mesiaci za bežný mesiac.

11. Vlastníkovi, ktorý je v omeškaní s úhradou za plnenia spojené s užívaním bytu/nebytového priestoru zašle správca predžalobnú upomienku, za vystavenie ktorej je vlastník povinný zaplatiť náklady za poštovné.

4. Správca môže z vlastnej vôle alebo na žiadosť podávateľa návrhu, o ktorom sa má rozhodnúť, dať vykonať písomné hlasovanie na "Hlasovacom lístku", ak to nevyklučuje § 14, odst.3) zákona alebo bod 2a) tohoto článku. Správca uverejní informáciu o predmete a termíne hlasovania na vývesnej tabuli vo vchode domu najneskôr 10 dní pred vykonaním písomného hlasovania. Je povinný doručiť do poštovej schránky hlasovací lístok všetkým vlastníkom bez výnimky. Výsledok písomného hlasovania zistí správca za účasti dvoch vlastníkov (zvolených zástupcov vlastníkov) a oznámi na vývesnej tabuli v každom vchode domu. Ak je písomné hlasovanie z akejkoľvek príčiny neúspešné, jeho opakovanie vylučuje § 14 zákona.

5. Za každý byt či nebytový priestor je jeden hlas, ktorý môže odovzdať vlastník alebo spoluvlastník.

6. Priebeh schôdze vlastníkov zaznamená v zápisnici na schôdzi poverený vlastník, prípadne správca, ktorej obsah a prijaté uznesenia overí ďalší poverený vlastník.

7. Ktorýkoľvek vlastník, prehlasovaný na schôdzi či v písomnom hlasovaní môže do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania požiadať príslušný súd o rozhodnutie.

8. Na domovej schôdzi správca predloží vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, menovite o finančnom hospodárení, stave spoločných častí a zariadení i príslušenstva domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, súvisiacich so správou. Okrem toho do 31.05. bežného roka za predchádzajúci rok je správca povinný vo vyúčtovaní plnení spojených s užívaním bytov/nebytových priestorov písomne oznámiť každému vlastníkovi zostatok finančných prostriedkov vo fonde opráv. Prostriedky, nepoužívané v príslušnom roku, sa prevedú do nasledujúceho roka.

9. Prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu zabezpečuje správca v rozsahu zdrojov, disponibilných na účte domu a vo fonde opráv. Ak správca upozorní vlastníkov na nevyhnutnú nutnosť opráv a vlastníci nedajú súhlas s ich vykonaním, alebo súhlas dajú, ale vo fonde opráv nebude dostatok finančných prostriedkov a po správцovej výzve vlastníci neposkytnú do fondu opráv mimoriadny príspevok, správca nezodpovedá za škody, ani za prípadné pokuty, ktoré vzniknú v tejto súvislosti.

Ostatné náležitosti Zmluvy o výkone správy č.046/99, zostávajú nezmenené v platnosti.

Zmluvné strany:

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov domu: Mestská 7,9,11, Osadná 16,18,20

Vlastníci bytov domu Mestská 7,9,11, Osadná 16,18,20 schválili tento dodatok č.1 uznesením na domovej schôdzi vlastníkov, konanej dňa 12.04.2006 a splnomocnili svojho zástupcu/ov vlastníkov, ktorým je/sú p. Marošová, p. Tomanová k ich zastúpeniu pri uzatvorení tohoto dodatku.

Na základe uvedeného uznesenia vlastníkov zástupca/ovia vlastníkov svojim podpisom uzatvára/jú v mene ostatných vlastníkov bytov domu Mestská 7,9,11, Osadná 16,18,20 tento Dodatok č.1 k zmluve o výkone správy č. 046 99.

Meno a priezvisko

Helena Marošová.....

Ing. Jarmila Tomanová.....

2. Správca: NOVBYT s.r.o.:

Ing.Emília Hrabinská

Ing.Jozef Kysucký

V Bratislave dňa:

Originál prevzal dňa: