



ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

Číslo 4009/2009

Bratislavská JJ

S2

Zmluvné strany:

Správca: SEM s.r.o., prevádzka: Púpavova 10, 841 04 Bratislava

Vlastníci: Vlastníci bytov a nebytových priestorov, Bytový dom SO 01-2 (S2), Bratislavská ul., Bratislava

Táto zmluva o výkone správy je uzavretá podľa §8 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

1. VLASTNÍCI BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV:			
v bytovom dome na ulici:	Bratislavská 8434/53, 53/A, 53/B		
PSČ, Obec:	841 06 Bratislava		
konkrétne uvedenými v závere tejto zmluvy			

ďalej len „**vlastníci**“

a

2. SPRÁVCOM DOMU:	
Názov	SEM s.r.o.
Sídlo	M.Sch.Trnavského 22, 841 01 Bratislava
Prevádzka:	Púpavova 10, 841 04 Bratislava
IČO	35 863 889
DIČ	2021296398
Bankové spojenie	VÚB a.s.
číslo účtu	1783676158/0200
štatutárny zástupca	Ing. Marian Podoba
registrovaný	v OR OS BA I., v odd. Sro vo vložke č. 29443/B

ďalej len „**správca**“

ČLÁNOK I.

Úvodné ustanovenia

1.

POUŽITÉ SKRATKY A KLÚČOVÉ SLOVÁ:	
ZV	Zástupca vlastníkov
PMP	Predpis mesačného preddavku
NbP	Nebytový priestor
FPÚO	Fond prevádzky, údržby a opráv
PSUB	Plnenia spojené s užívaním bytu
RV	Ročné vyúčtovanie – plnení a služieb spojených s užívaním bytu
OPaOS VTZ	Odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení

2. V zmysle platného listu vlastníctva č. **6147** sú vlastníci vlastníkmi:

- bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v dome na ulici **Bratislavská**, súpisné č. **8434**, orientačné číslo 53, 53/A a 53/B v Bratislave.
- spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve uvedeného domu.
- príľahlých pozemkov, uvedených na liste vlastníctva č. **5917**, vydaného správou katastra Bratislava IV., katastrálne územie Záhorská Bystrica.

3. SEM s.r.o. je správcovská spoločnosť, registrovaná v obchodnom registri v odd. Sro vo vložke č.29443/B s predmetom činnosti o. i. "správa nehnuteľností, zabezpečovanie služieb potrebných na prevádzku objektov, zariadení a budov – obstarávateľská činnosť spojená so správou nehnuteľností". Kópia výpisu z obchodného registra tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.



ČLÁNOK II. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je správa bytového domu SO 01-2 (S2) v Bratislave na ulici **Bratislavská**, súpisné číslo **8434**, t.j. správa spoločných častí, zariadení, príslušenstva domu a príslušeného pozemku, ako aj dodávka služieb a plnení súvisiacich s užívaním bytov a nebytových priestorov (ďalej len „služby“).
2. Dom prevezme správca od vlastníkov bytov a nebytových priestorov písomným protokolom, ktorý bude obsahovať zoznam odovzdanej technickej a právnej dokumentácie.
3. Vlastníci dávajú správcovi súhlas na prevzatie svojich osobných údajov, na ich spracovanie v informačnom systéme správcu za účelom jednoznačnej identifikácie každého vlastníka a jeho platieb. Správca sa zaväzuje zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa zákona 428/2002 v znení neskorších predpisov.

ČLÁNOK III. Práva a povinnosti správcu

1. Správca je povinný:
 - a) vykonávať správu spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu (ďalej len správu domu) v zmysle a rozsahu uvedenom v tejto zmluve vo svojom mene a na účet vlastníkov, podľa zákona 182/93 Z.z. v platnom znení,
 - b) vykonávať správu domu s maximálnou odbornou starostlivosťou v zmysle tejto zmluvy a platných právnych predpisov tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv vlastníkov k bytom a nebytovým priestorom v dome,
 - c) informovať ZV o vybavovaných nahlásených opravách a reklamáciách v dome
 - d) postupovať pri výkone správy domu podľa uznesení vlastníkov prijatých hlasovaním na schôdzi vlastníkov v súlade §14 zákona 182/93 Zz v platnom znení.
 - e) čerpať finančné prostriedky FPÚO len s predchádzajúcim súhlasom vlastníkov udeleným správcovi podľa ustanovení tejto zmluvy alebo zákona alebo platných právnych predpisov, nariadení a noriem
 - f) zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy domu,
 - g) zabezpečiť poistenie spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu
2. Správca má právo na odmenu za výkon správy domu v zmysle čl. VIII. tejto zmluvy.
3. Správca má právo primerane označiť svoju správu tabuľkou max. 30x40cm na viditeľnom mieste domu.
4. Správca je ďalej povinný:

V oblasti ekonomiky a hospodárenia:

- a) viesť oddelene úhrady za plnenia a služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov (ďalej len PSUB) a príspevky do Fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len FPUO) domu na bankovom účte domu, ktorý zriadi správca vo VÚB a.s.
- b) ručiť za bezpečné a transparentné čerpanie finančných prostriedkov vlastníkov na týchto účtoch,
- c) na požiadanie zabezpečiť pre ZV elektronický internetový pasívny prístup na účet domu za účelom nepretržitej kontroly vlastníkov nad svojimi finančnými prostriedkami počas mesiaca,
- d) priebežne aktualizovať predpis mesačných preddavkov (PMP) na základe skutočných nákladov predchádzajúcich období a vývoja cien za služby.
- e) používať prostriedky z účtu domu na úhrady jednotlivých nákladov v poradí:
 1. poistenie domu
 2. poplatok za správu,
 3. služby v poradí uvedenom v platnom PMP v časti PSUB,
- f) používať prostriedky FPUO na úhrady jednotlivých nákladov v poradí:
 1. poplatok za 24 hodinovú pohotovostnú havarijnú službu
 2. odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení
 3. ostatné náklady
- g) viesť evidenciu príjmov a výdavkov domu,
- h) predložiť zástupcovi vlastníkov na odsúhlasenie Nákladový list domu za predchádzajúci rok,
- i) spracovať ročné vyúčtovanie preddavkov na plnenia a služby súvisiace s užívaním bytov a nebytových priestorov rozúčtované na jednotlivé byty, ako aj vyúčtovanie Fondu prevádzky, údržby a opráv a predložiť ho vlastníkom do 31.5. nasledujúceho roka. Spôsob vyúčtovania je uvedený v tabuľke v čl. III. - oblasť zabezpečenia plnení a služieb domu,
- j) preddavky za plnenia a služby pre prípadné prenajaté spoločné nebytové priestory stanoví správca priamo nájomcovi v nájomnej zmluve alebo v jej dodatkoch,
- k) poukázať preplatky z ročného vyúčtovania plnení a služieb vlastníkom do 30 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania, na základe písomného oznámenia čísla bankového účtu vlastníka bytu a

nebytového priestoru, pokiaľ nebudú k vyúčtovaniu zo strany vlastníkov doručené reklamácie. V prípade doručenia reklamácie, platí na vrátenie preplatkov 30 dňová lehota odo dňa vybavenia reklamácie,

- l) vybaviť reklamáciu vyúčtovania služieb do 30 dní od jej doručenia. Pokiaľ je reklamácia oprávnená, spracovať opravné vyúčtovanie.
- m) vykonávať všetky úhrady za plnenia a služby súvisiace s užívaním bytov a nebytových priestorov, úhrady súvisiace s prevádzkou, údržbou, opravami alebo obnovou, rekonštrukciou a modernizáciou domu v zmysle tejto zmluvy, tieto úhrady vykonať len ak sú na účte domu na tento účel dostatočné finančné prostriedky,
- n) po spracovaní vyúčtovania za predchádzajúci rok upraviť výšku mesačných preddavkov za plnenia a služby podľa skutočných nákladov predchádzajúceho roka pri zohľadnení predpokladaného vývoja cien. Nový Predpis mesačných preddavkov sa po doručení vlastníkom stáva neoddeliteľnou, platnou a účinnou súčasťou tejto zmluvy.
- o) požadovať od vlastníkov zvýšenie výšky preddavkov na plnenia a služby alebo jednorázovú platbu na účet domu, pokiaľ prostriedky na tomto účte nepostačujú na priebežné alebo konečné krytie nákladov za plnenia a služby súvisiace s užívaním bytov alebo nebytových priestorov, najmä, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo pri nedostatku finančných prostriedkov z dôvodu nezaplatenia mesačných preddavkov (neplatiči). V prípade, že vlastníci alebo niektorí z nich takúto požiadavku neakceptujú, nezodpovedá správca za škodu spôsobenú neuhradením ceny dodaných plnení, služieb alebo prác,
- p) v prípade nedostatku finančných prostriedkov na úhradu záväzkov domu voči tretím osobám poskytnúť vlastníkom na preklopenie tejto situácie finančnú výpomoc, pokiaľ má správca na tento účel vytvorené zdroje a pokiaľ ho o pôžičku vlastníci prostredníctvom svojho zástupcu požiadajú; podmienky výpomoci dohodnú zmluvné strany písomne,
- q) vykonávať cenovú, technickú a vecnú kontrolu vykonávania a fakturácie prác na dome v spolupráci so zástupcom vlastníkov,
- r) v prípade neuhradených finančných záväzkov vlastníkov na účet domu :
 1. informovať zástupcu vlastníkov v sídle správcu o konkrétnych dlžníkoch a úhrnnej výške ich nedoplatkov.
 2. zabezpečiť vymáhanie nedoplatky v súlade s platnou legislatívou. Správca a vlastníci sa dohodli na nasledovnom postupe:
 - správca vyzve dlžníka k úhrade pohľadávok po lehote splatnosti (nedoplatkov z nezaplatenia predpísaných mesačných preddavkov alebo z ročného vyúčtovania) upomienkou (pokus o zmier), pričom lehota na zaplatenie je 7 dní. Náklady na upomienkové konanie vo výške 2.-Eur jednorázovo, plus poštové náklady na zaslanie upomienky vo výške podľa platného cenníka Slovenskej pošty a.s. je povinný uhradiť dlžník. Náklady na upomienkové konanie a poštové náklady sa pripočítavajú k celkovej dlžnej sume nedoplatku a tvoria neoddeliteľnú súčasť pohľadávky voči dlžníkovi,
 - ak dlžník pohľadávku neuhradí ani po zaslaní upomienky v lehote splatnosti uvedenej na upomienke, správca je oprávnený pristúpiť k vymáhaniu pohľadávky cestou právneho zástupcu správcu. Zástupca vlastníkov môže v odôvodnených prípadoch písomne rozhodnúť o pozastavení vymáhania nedoplatku od dlžníka do doby podania návrhu na súd.
 - Nedoplatok (istina), náklady na spracovanie a evidenciu nedoplatku, poštové náklady, príslušenstvo (zmluvná pokuta podľa čl. IV, bod 13 tejto zmluvy) je povinný uhradiť dlžník. Vymáhaním pohľadávky sa rozumie najmä uplatnenie nároku súdnou cestou v zmysle Občianskeho súdneho poriadku a Exekučného poriadku.
 - Správca je v mene vlastníkov touto zmluvou v plnom rozsahu splnomocnený na základe predchádzajúceho požiadania schôdzou vlastníkov bytov, v prípade, že dlžná čiastka presahuje výšku 3 mesačných preddavkových predpisov, zabezpečiť pohľadávku voči dlžníkovi uplatnením záložného práva na byt dlžníka v prospech ostatných vlastníkov v katastri nehnuteľností.
 - náklady spojené s vymáhaním pohľadávok a právnym zastupovaním za vykonané právne úkony je správca oprávnený preddavkovo uhrádzať z účtu domu až do ich vymoženía od dlžníka a pripísania na účet domu.
 - Nedoplatok, poštové náklady a príslušenstvo (zmluvná pokuta podľa čl. IV, bod 12 tejto zmluvy) budú po vymožení poukázané na účet domu.

V technickej oblasti:

- a) archivovať technickú dokumentáciu domu (ak existuje), a evidovať všetky správcovi známe zmeny,
- b) vykonať obhliadku domu, najmenej jedenkrát ročne spolu so zástupcom vlastníkov,
- c) spracovať ročný plán údržby, opráv a modernizácie domu v spolupráci so zástupcom vlastníkov na nasledujúci rok;