

Zmluva o výkone správy

uzavretá podľa ustanovení zákona NR SR č.182/1993 Z. z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zmien a doplnkov

I.

Zmluvné strany

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov (NP)

v obytnom dome v Bratislave, na ul. Mameťayova súp. číslo 1581, or. č. 9 – 11, podľa menného zoznamu a podpisovej časti, ktorá tvorí prílohu k zmluve

(ďalej len "vlastníci")

2. Správca

Obchodné meno	:	KOM-BYT, s.r.o. Legionárska č.7049 911 01 Trenčín
Zastúpený	:	Ladislav Jonák konateľ spoločnosti Ing. Dana Bošanská konateľ spoločnosti
IČO	:	36 322 938
DIČ	:	2021634527
IČ DPH	:	SK2021634527
Bankové spojenie	:	Tatra banka, a.s. Pobočka Trenčín
Číslo účtu	:	262 980 1760/1100
Register	:	Obchodný register, Okresný súd Trenčín, oddiel Sro, vl. č. 13156/R

(ďalej len "správca")

II.

Predmet zmluvy

1. Vlastníci poverujú správcu zabezpečovaním správy, prevádzky, údržby a opráv spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu, príslušenstva domu a prislúchajúceho pozemku k bytovému domu nachádzajúceho sa v katastrálnom území Petržalka, parcela číslo 543, 544, súp. číslo 1581 tak, ako sú opísané v zmluve, ktorou vlastníci nadobudli do vlastníctva bytový dom a spoluvlastnícke podiely v tomto bytovom dome.
2. Správca v rozsahu tejto zmluvy poverenie na výkon správy a zabezpečovanie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku bytového domu uvedeného v bode 1. na účet vlastníkov prijíma podpisom tejto zmluvy.

III.

Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje predmet zmluvy vykonávať v mene vlastníkov spôsobom, v rozsahu a kvalite tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv.



2. Správca sa zaväzuje v rámci starostlivosti o prevádzku domu zabezpečovať poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu a bytového domu v rozsahu, cenách a kvalite zodpovedajúcich príslušným právnym predpisom a technickým podmienkam spravovaného bytového domu, t. j.:
- dodávku tepla pre potreby ÚK a teplej úžitkovej vody,
 - dodávku vody z verejného vodovodu,
 - odvádzanie odpadových a dažďových vôd,
 - osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - ďalšie služby a energie, na ktorých sa zmluvné strany osobitne písomne dohodnú.
3. Správca sa zaväzuje v rámci údržby a opráv domu:
- a) zabezpečovať údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu na základe zmlúv uzatvorených podľa plánu údržby a opráv schválených na schôdzi vlastníkov a rozpočtu zostaveného s ohľadom na technický stav domu, ktorý sa schválil na schôdzi vlastníkov,
 - b) zabezpečovať údržbu a opravy spoločných častí a zariadení domu menšieho rozsahu podľa požiadaviek zodpovedných zástupcov vlastníkov v rozsahu im vymedzených právomocí,
 - c) kontrolovať v súčinnosti so zodpovednými zástupcami vlastníkov množstvo, cenu a kvalitu vykonaných prác a uplatňovať zodpovednosť za vadné plnenie,
 - d) zabezpečovať výkon odborných prehliadok, odborných skúšok elektrických zariadení, bleskozvodov, plynových, tlakových zariadení a kotolne v spoločných priestoroch obytného domu a ďalších technických a technologických zariadení, ktoré vyžadujú odborné prehliadky podľa osobitných predpisov; odstránenie zistených závad v zmysle technickej dokumentácie prislúchajúcej k obytnému domu,
 - e) zabezpečovať vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok, obstarávanie a udržiavanie hasiacich prístrojov a zariadení v prevádzkyschopnom stave.
4. Správca sa zaväzuje viesť o zabezpečovaní prevádzky, opráv a údržby domu ekonomickú a právnu agendu, t. j.:
- a) na základe požiadavky vlastníkov zostavovať návrh ročných plánov údržby a opráv domu a navrhovať ročnú tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len "FPÚO"),
 - b) vypočítavať vlastníkom výšku mesačných preddavkov (záloh) na plnenia uvedené v bode 2. tohto článku a to na základe skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce obdobie,
 - c) vypočítavať a navrhovať vlastníkom výšku mesačných preddavkov do FPÚO na najbližších 12 mesiacov,
 - d) vypočítavať a uplatňovať zmenu výšky mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, alebo ak sa na tom dohodnú vlastníci,
 - e) rozúčtovať skutočné náklady za poskytované plnenia uvedené v bode 2. tohto článku oproti uhradeným preddavkom (zálohám) raz ročne do 60 dní od zistenia skutočných nákladov za poskytnuté plnenia, najneskôr však do konca mája nasledujúceho roka, pričom odpisy zabezpečí správca vždy do 15. januára nasledujúceho roka, alebo k dátumu zmeny cien dodávaných médií.

Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome takto:

- vodné a stočné (SV), studená voda potrebná na ohrev TUV - určeným meradlom nameraným pretečené množstvo studenej vody, TUV, spolu so zisteným rozdielom pomocou prepočítavacieho koeficientu strát
- vlastníkom, ktorí nemajú inštalované meradlá pretečeného množstva vody, resp. merač nebude spĺňať podmienky uvedené v zákone o metrologii (platné overenie) bude spotrebované množstvo vody prepočítané podľa počtu spolubývajúcich osôb v byte – osobomesiace, vrátane pripočítania koeficientu strát pre daný okruh,
- teplo na ÚK a TUV – podľa spoluvlastníckeho podielu bytu, nebytového priestoru. V prípade nainštalovania PRVN (pomerné rozdeľovače vykurovacích nákladov) teplo na UK bude rozúčtované podľa nameraných hodnôt PRVN umiestnených na jednotlivých tepelných spotrebičoch, pomerne, k hodnote nameranej na určenom meradle celkovej spotreby tepla umiestneného v OST, príp. na päte obyt. domu, podľa určeného pomeru prijatého

rozhodnutím vlastníkov bytov, okrem bytov so samostatným vykurovaním a TÚV v zmysle zákonov NR SR č. 657/2004 Z.z. Vyhl. MH SR č. 152/2005 a Vyhl. ÚRSO č. 630/2005

- zrážková voda - podľa celkovej plochy bytu, NP
- osvetlenie spoločných priestorov – podľa počtu spolubývajúcich osôb (osobomesiace)

Správnosť odpočtu meradiel v byte potvrdzuje vlastník, resp. užívateľ bytu svojim podpisom.

- f) Evidovať pohľadávky vlastníkov a vymáhať nedoplatky v prospech vlastníkov domu,
 - g) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z., ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
 - h) podať návrh na exekučné konanie
 - i) zabezpečiť poistenie domu,
 - j) viesť účtovnú evidenciu o hospodárení s prostriedkami vlastníkov,
 - k) predkladať vlastníkom správu o činnosti a výsledkoch hospodárenia za predchádzajúci kalendárny rok najneskôr do konca mája nasledujúceho roka.
5. Správca zodpovedá za výber dodávateľa, uzatvorenie zmluvy s dodávateľom, kvalitu práce a cenovú kontrolu pri dodávkach uskutočňovaných podľa plánu opráv a údržby domu schválenej na schôdzi vlastníkov, alebo uskutočnených na základe opodstatnenej požiadavky zástupcov vlastníkov, prípadne opodstatnenej požiadavky priamo vlastníkov. Výber dodávateľa sa uskutočňuje formou výberového konania za účasti zodpovedného zástupcu vlastníkov.
 6. Za výkon správy podľa tejto zmluvy si správca účtuje mesačne čiastku vo výške 190,- Sk bez DPH (slovom jedenstodeväťdesiat korún) na jeden byt/ mesiac. Cena bude upravovaná o percento inflácie predchádzajúceho roku.
 7. Preddavky za služby a príspevky do FPÚO správca vedie v banke oddelene na samostatnom účte (ďalej len „účet domu“).
 8. Vyúčtovaním zistený preplatok podľa bodu 4. písm. e) tohto článku je správca povinný vrátiť vlastníkovi do 30-tich dní, pokiaľ to finančný stav na účte domu umožňuje.
 9. Správca sa zaväzuje umožniť zodpovedným zástupcom vlastníkov a ktorémukoľvek vlastníkovi kontrolu vedenia účtovnej evidencie o hospodárení s prostriedkami vlastníkov na základe dohovoru so správcom. Správca je povinný podať informácie o hospodárení s prostriedkami vlastníkov v dome, ak o to vlastník požiada.

IV.

Práva a povinnosti vlastníkov

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a dodatkov, Občianskym zákonníkom a ďalšími právnymi predpismi.
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov uplatňujú svoje právo účasti na správe domu dodržiavaním domového poriadku a najmä účasťou na schôdzach vlastníkov bytov a NP a hlasovaním o záležitostiach týkajúcich sa správy domu. Pri hlasovaní sa rozhoduje v zmysle ustanovení § 14 zák. 367/2004. Za každý byt a NP v dome má vlastník jeden hlas. Spoluvlastníci majú spolu jeden hlas, ktorý platí len, ak majú zhodný prejav vôle.
3. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov sú vlastníci povinní prispievať na úhradu nákladov spojených s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku podľa rozpočtu tvorby a čerpania FPÚO domu schválenej na schôdzi vlastníkov.
4. Na zabezpečenie poskytovania služieb spojených s užívaním bytu a nebytových priestorov sa vlastníci zaväzujú platiť na účet domu mesačný preddavok (zálohu) vo výške vypočítanej podľa čl. III. bod 4. písm. b) tejto zmluvy na základe vyplneného a odsúhlaseného evidenčného listu. Za správnosť údajov uvedených v evidenčnom liste zodpovedá vlastník. Vlastník sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať správcovi nové skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a NP.
5. Mesačné preddavky podľa ustanovení bodov 3 a 4 tohto článku a čiastka podľa čl. III. bod 6. sú splatné najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca na bankový účet domu, kde vlastníci bytov

a nebytových priestorov uhrádzajú preddavky ako opakované zdaniteľné plnenie bez vystavenia mesačnej faktúry.

6. Podľa zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov je vlastník povinný poukazovať preddavky do FPÚO v dohodnutej výške od dátumu povolenia vkladu vlastníckeho práva katastrom nehnuteľností.
7. Ak vlastník vykoná len čiastočnú úhradu splatných preddavkov, bude táto správcom zúčtovaná na vyrovnanie predpisu platieb v poradí – 1. preddavok do FPÚO, 2. poplatok za správu, 3. záloha na služby.
8. Vyúčtovaním zistený nedoplatok podľa čl. III. bod 4. písm. e) je vlastník povinný zaplatiť na účet obytného domu v lehote 15 dní od doručenia vyúčtovania. Právo vlastníka na reklamáciu zostáva nedotknuté.
9. Správca je oprávnený za neuhradené záväzky po lehote splatnosti účtovať zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej 25,- Sk za každý aj začatý mesiac omeškania.
10. Správca vyúčtuje všetky opodstatnené náklady spojené s vymáhaním pohľadávok vlastníkov bytov a NP po lehote splatnosti.
11. Opravy v byte alebo v nebytovom priestore si zabezpečuje vlastník sám, alebo prostredníctvom správcu. Náklady na opravy hradí vlastník v plnom rozsahu.
12. Opravy a rekonštrukciu v byte alebo v nebytovom priestore je povinný vlastník oznámiť správcovi, pričom je povinný riadiť sa ustanoveniami stavebného zákona.
13. Výmenu vykurovacích telies môže vlastník vykonať len ak vykurovacie teleso bude toho istého tepelného výkonu ako pôvodné vykurovacie teleso a výmenou nebude spôsobené hydraulické rozregulovanie systému ÚK a to až po písomnom oznámení správcovi.
14. Vlastníci sú povinní umožniť prístup do bytu, alebo nebytového priestoru v prípadoch opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, montáže – opravy meracej a regulačnej techniky, zisťovania spotreby vody a pod., správcovi, alebo zodpovednému zástupcovi vlastníkov. Ak vlastník spôsobí škodu tým, že nesprístupní byt, nebytový priestor, znáša všetky náklady spojené s odstránením vzniknutej škody.
15. Ak vlastník požiada o opravné vyúčtovanie a bude preukázané, že jeho požiadavka nebola dôvodná, alebo bolo opravné vyúčtovanie vykonané pre nesplnenie zmluvných povinností vlastníka, je vlastník povinný uhradiť správcovi náklady spojené s vykonaním opravného vyúčtovania.
16. Vlastník bytu, alebo nebytového priestoru je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi a zodpovednému zástupcovi vlastníkov prevod vlastníctva bytu, alebo nebytového priestoru, prenájom bytu inej osobe a ďalšie skutočnosti (narodenie dieťaťa, úmrtie), ktoré majú vplyv na určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, alebo nebytového priestoru. V opačnom prípade vlastník zodpovedá za vzniknutú škodu.

V.

Spôsob výkonu práv vlastníkov

A. Schôdza vlastníkov

1. Vlastníci sa na správe domu zúčastňujú prostredníctvom schôdze vlastníkov.
2. Účastníkmi schôdze vlastníkov sú vlastníci všetkých bytov a nebytových priestorov v dome.
3. Schôdza vlastníkov volí zástupcov vlastníkov.
4. Schôdza vlastníkov sa koná podľa potreby, najmenej raz za rok.
5. Schôdzu vlastníkov zvoláva správca v spolupráci so zástupcami vlastníkov, ktorí sú povinní miesto, termín a program rokovania oznámiť na vývesnej tabuli v dome a písomnou formou doručenou každému vlastníkovi bytu, resp. nebytového priestoru, min. 5 dní pred dňom konania schôdze.
6. Správca je povinný zavolať schôdzu vlastníkov, ak o to požiada písomne 1/4 vlastníkov

7. Ak v prípade uvedenom v bode 6. tohto článku správca nezvolá schôdzu vlastníkov do 15 dní od doručenia žiadosti, môže schôdzu vlastníkov zvolať ktorýkoľvek vlastník bytu, NP.
8. Na schôdzi vlastníkov sa zúčastňuje každý vlastník osobne, alebo prostredníctvom písomne splnomocneného zástupcu. Plná moc musí byť úradne overená a predložená na začiatku schôdze zástupcom vlastníkov.
9. Do výlučnej pôsobnosti schôdze vlastníkov patrí najmä:
 - a) voľba a odvolanie zástupcu vlastníkov
 - b) rozhodovanie o spôsobe správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku domu,
 - c) schvaľovanie ročného rozpočtu tvorby a čerpania FPÚO domu,
 - d) schvaľovanie výšky preddavku do FPÚO,
 - e) určenie výšky odmien zástupcom hradených z FPÚO domu (ak sa tak vlastníci dohodnú),
 - f) rozhodovanie o zrušení prejavu vôle zástupcov vlastníkov,
 - g) prerokúvanie a schvaľovanie správy o činnosti a výsledkoch hospodárenia správcu za predchádzajúci kalendárny rok (čl. III. bod 4. písm. j) a všetky ostatné rozhodovacie kompetencie vlastníkov vyplývajúce im z príslušných právnych predpisov.
10. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených.

Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, o zmene spôsobu výkonu správy a o zmluve o spoločenstve rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Ak zákon neustanovuje inak, môžu sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome dohodnúť na hlasovaní písomnou formou.
11. Rozhodnutie zo schôdze vlastníkov sa prijíma uznesením. Za každý byt, nebytový priestor v dome má vlastník jeden hlas. Spoluvlastníci majú spolu jeden hlas. Ich hlas platí, ak majú zhodný prejav vôle. Na prijatie rozhodnutia je potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov.
12. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa nadpolovičná väčšina hlasov nedosiahne, môže sa ktorýkoľvek vlastník do 15 dní od hlasovania obrátiť na súd, aby o veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.
13. Prijaté rozhodnutie zo schôdze vlastníkov, alebo právoplatné rozhodnutie súdu je pre všetkých vlastníkov v dome záväzné.
14. O každom rokovaní vlastníkov sa vyhotoví písomná zápisnica, ktorú podpisujú zástupcovia vlastníkov, zapisovateľ a overovateľ. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina, plnomocenstvá a prípadne iné písomné dokumenty, ktoré boli predmetom rokovania na schôdzi vlastníkov. Zápisnicu spolu s prílohami doručí zapisovateľ zodpovedným zástupcom vlastníkov na požiadanie a správcovi domu.
15. Rozhodnutie zo schôdze vlastníkov zodpovední zástupcovia vyvesia na domovej tabuli najmenej na 7 dní. Vlastníkom domu, ktorí o to požiadajú, sú zodpovední zástupcovia vlastníkov povinní poskytnúť zápisnicu na nahliadnutie.

B. Zodpovední zástupcovia vlastníkov

1. Zodpovedných zástupcov volí na funkčné obdobie 3-och rokov a odvoláva schôdza vlastníkov.
2. Zodpovedný zástupca koná v mene vlastníkov so správcom v rozsahu poverení schválených rozhodnutím vlastníkov. Rozsah poverení pre zodpovedného zástupcu stanovuje schôdza vlastníkov vo svojom rozhodnutí, minimálne však v tomto rozsahu, t. j. zodpovedný zástupca vlastníkov:

- a) spolupracuje pri kontrole množstva a kvality správcom zmluvne zabezpečovaných služieb podľa čl. III. bod 2. tejto zmluvy,
- b) kontroluje dodržiavanie harmonogramu opráv zabezpečovaných správcom podľa schváleného plánu tvorby a čerpania FPÚO domu,
- c) podľa usmernení správcu hlási havárie a poruchy funkčnosti spoločných zariadení domu,
- d) zúčastňuje sa výkonu odborných prehliadok a odborných skúšok vyhradených technických zariadení v zmysle Vyhlášky MPSVaR SR č.718/2002 Z.z.,
- e) zabezpečuje vyvesenie domového poriadku vydaného správcom a oznamov na vývesnej tabuli domu,
- f) odsúhlasuje a spoluzodpovedá za výber dodávateľa a uzatvorenie zmluvy s dodávateľom v rozsahu prijatého uznesenia zo schôdzy vlastníkov
- g) schvaľuje požiadavky na opravy menšieho rozsahu a rozhoduje o ich financovaní z FPÚO do sumy 30000,-Sk.

Zvolení zástupcovia vlastníkov prejavujú súhlas podpisom minimálne nadpolovičnej väčšiny týchto zástupcov, ak bol zvolený iba jeden zástupca vlastníkov, prejavuje súhlas svojim podpisom.

- 3. Zodpovedných zástupcov môže schôdza vlastníkov kedykoľvek odvolať z dôvodu neplnenia povinností, alebo poškodzovania záujmov vlastníkov.
- 4. Zodpovední zástupcovia môžu zo svojej funkcie odstúpiť. Túto skutočnosť je povinný oznámiť písomne na schôdzi vlastníkov na riadnom, alebo mimoriadnom rokovaní a správcovi

VI.

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s FPÚO

- 1. Vlastníci bytového domu vytvárajú FPÚO, ktorý slúži na úhradu plnení spojených s prevádzkou domu, bytov a na zabezpečenie údržby, opráv, prípadne na zlepšenie spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku.
- 2. O vecnom a finančnom použití prostriedkov FPÚO rozhodujú vlastníci schválením rozpočtu FPÚO domu nadpolovičnou väčšinou vlastníkov. Súlad čerpania prostriedkov FPÚO so schváleným rozpočtom kontrolujú a svojim podpisom potvrdzujú zástupcovia vlastníkov pred uskutočnením úhrady z prostriedkov FPÚO, okrem prípadu, kedy na čerpanie prostriedkov z FPÚO správcom, nie je podľa tejto zmluvy potrebný predchádzajúci súhlas zástupcov vlastníkov. Čerpanie prostriedkov FPÚO je možné len do výšky preddavkov uhradených vlastními.
- 3. Správca zodpovedá za výber dodávateľa, kvalitu práce a cenovú kontrolu pri dodávkach realizovaných podľa plánu opráv a údržby domu schváleného schôdzou vlastníkov, ktoré uskutočňuje bez súhlasu zástupcov vlastníkov a aj so súhlasom zástupcov vlastníkov.
- 4. Množstvo, kvalitu a cenu vykonaných dodávok svojim podpisom potvrdzujú na preberacom protokole svojimi podpismi zástupca správcu a zástupca vlastníkov.
- 5. Správca je povinný reklamovať nekvalitné plnenia dodávateľov.
- 6. Súhlas na použitie prostriedkov FPÚO nie je potrebný na úhradu nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami spoločných zariadení podľa osobitných predpisov, ako aj na úhradu nákladov spojených s odstraňovaním závad zistených podľa správ o odborných prehliadkach a odborných skúškach, ak nepresahujú v jednotlivom prípade sumu 3.000,-Sk a limit na tento účel určený rozpočtom FPÚO na základe rozhodnutia zo schôdzy vlastníkov.
- 7. Ak je potrebné urýchlene obnoviť prevádzkyschopnosť domu, alebo zabrániť vzniku škôd, je správca oprávnený v nevyhnutne potrebnom rozsahu čerpať finančné prostriedky FPÚO aj bez súhlasu vlastníkov, avšak po predchádzajúcom prerokovaní so zodpovedným zástupcom vlastníkov.
- 8. Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním plánu opráv a údržby z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov vo FPÚO domu.

9. Prostriedky FPÚO môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa tieto prostriedky vrátia do FPÚO.
10. Správca vedie o tvorbe a čerpaní FPÚO samostatnú evidenciu pre každý dom.
11. Prostriedky nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.

VII. Splnomocnenie

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu KOM-BYT s.r.o. Trenčín, na výkon činností a právne úkony uvedené v tejto zmluve, ktoré bude správca uskutočňovať na zabezpečenie povinností podľa čl. II.
2. Vlastníci splnomocňujú správcu na výkon činností a právne úkony súvisiace s vymáhaním vzniknutých nedoplatkov podľa zákonných postupov pri vymáhaní pohľadávok, pričom sa správca zaväzuje využívať primerané nástroje a spôsoby náležité k výške pohľadávky, ktoré je povinný vopred prerokovať so zástupcami vlastníkov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vznikli, alebo v budúcnosti vzniknú z tejto zmluvy sa budú riešiť najprv spoločne. Ak nenastane dohoda, sú zmluvné strany oprávnené obrátiť sa na všeobecný súd podľa sídla žalobcu alebo dohodnúť sa spoločne na nezávislom rozhodcovi.

VIII. Skončenie výkonu správy

1. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať a to písomnou výpoveďou s 3-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. O vypovedaní zmluvy o výkone správy rozhodujú vlastníci na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP.
2. Výkon správy môže byť skončený aj dohodou, ak sa na tom vlastníci so správcom dohodnú. Vlastníci prejavujú svoju vôľu uzavrieť takúto dohodu, ktorá musí mať písomnú formu, svojím rozhodnutím prijatým na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov a následným podpísaním dohody takouto väčšinou vlastníkov.
3. Správca je oprávnený, na základe svojho rozhodnutia, jednostranne odstúpiť od zmluvy o výkone správy, ak nie je možné vykonávať úhrady za plnenia ani z príspevkov FPÚO z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov.
4. Vlastníci sa zaväzujú, že v prípade čerpania a splácania úveru neukončia zmluvný vzťah založený touto zmluvou až do úplného vysporiadania všetkých záväzkov vyplývajúcich z uzavretia úverovej zmluvy a zmluvy o výkone správy.
5. Správca je povinný 30 dní pred skončením činnosti, najneskôr v deň jej skončenia, predložiť vlastníkom správu o celej svojej činnosti a odovzdať zodpovedným zástupcom vlastníkov (alebo inej poverenej osobe) všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu.

IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluva je platná dňom podpisu zmluvnými stranami a účinná od 01.11.2008
3. Zmluva je vyhotovená v 4-och origináloch, z ktorých 1 originál zmluvy obdrží správca, 1 originál zmluvy obdržia zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, 2 originály zmluvy sú uložené

u správcu pre potreby uzatvárania zmlúv o dodávkach jednotlivých druhov energií a služieb. Každý vlastník obdrží kópiu platnej zmluvy o výkone správy.

4. Akékoľvek zmeny alebo dodatky sú možné iba obojstranne potvrdeným písomným dokladom.
5. Vlastníci výslovne vyjadrujú svoj súhlas s použitím údajov v súlade so Zákonom č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov.
6. Obidve zmluvné strany uzavierajú túto zmluvu slobodne, vážne, bez tiesne a vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy je pre nich určitý a zrozumiteľný. Vzťahy touto zmluvou vyslovene neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1992 Zb. 182/1993 Z. z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zmien a doplnkov a ďalej všeobecne platnými právnymi predpismi, najmä ustanoveniami OZ, upravujúcimi túto problematiku a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

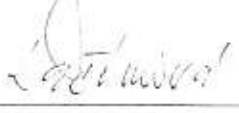
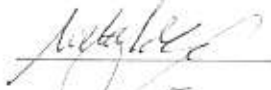
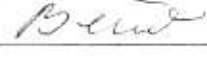
V Trenčíne, dňa 31.10.2008

 Správca obchodnej siete
Kajčianska 4, 1049
811 01 Bratislava 1
IČO: 36 322 924 IČ DPH: SK702 33 4327


správca

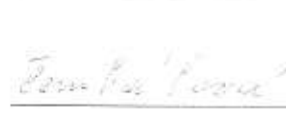
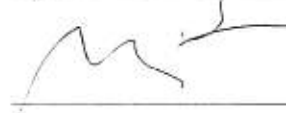


**Vlastníci bytov a nebytových priestorov
v obytnom dome č. súp. 1581, ul. Mamateyova v Bratislave
prístupujúci k zmluve o výkone správy so správcom KOM-BYT, s.r.o.**

byt.č.	Meno a priezvisko, adresa	dát. narodenia	podpis
09/11	Adrián Kačáni Mamateyova 9, Bratislava	20.06.1976	
	Daniela Kačániová, rod. Minárová Mamateyova 9, Bratislava	22.09.1976	
09/12	Ivan Michalčík Mamateyova 9, Bratislava	20.06.1978	
09/13	Anton Petráš Mamateyova 9, Bratislava	16.08.1950	
	Helena Petrášová Mamateyova 9, Bratislava	11.03.1954	
09/14	Miroslav Kropač Mamateyova 9, Bratislava	06.05.1948	
	Jarmila Kropačová, Ing. Mamateyova 9, Bratislava	21.03.1950	
09/21	Iveta Randusová, Ing. Tallerova 7, Bratislava	26.07.1961	
09/22	Dušan Opálený Mamateyova 9, Bratislava	07.11.1953	
	Daniela Opálená, rod. Vdoviaková Mamateyova 9, Bratislava	12.01.1957	
09/23	Bytové družstvo Petržalka		
09/24	Miroslav Bachratý Mamateyova 9, Bratislava	07.09.1943	
	Mária Bachratá Mamateyova 9, Bratislava	13.05.1950	
09/31	Viestová Milica, JUDr. Mamateyova 9, Bratislava	15.02.1944	

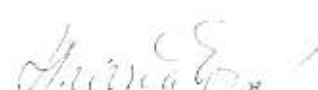
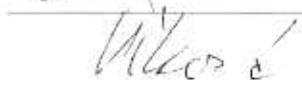


**Vlastníci bytov a nebytových priestorov
v obytnom dome č. súp. 1581, ul. Mamateyova v Bratislave
pristupujúci k zmluve o výkone správy so správcom KOM-BYT, s.r.o.**

byt.č.	Meno a priezvisko, adresa	dát. narodenia	podpis
09/32	Eva Placeková, Mgr. Mamateyova 9, Bratislava	12.02.1949	
09/33	Ján Bublavec Mamateyova 9, Bratislava	12.10.1951	
	Mária Bublaveková Mamateyova 9, Bratislava	24.07.1955	
09/34	Miroslav Kobza Mamateyova 9, Bratislava	22.07.1948	
	Vilma Kobzová Mamateyova 9, Bratislava	30.05.1948	
09/41	Mário Bošanský, Bc. Palisády 10, Bratislava	16.08.1973	
	Marta Bošanská, rod. Vrablecová Palisády 10, Bratislava	15.01.1977	
09/42	Grusová Mária, Ing. Lipovce 22	07.03.1970	
09/43	Julia Pattrmanová, rod. Klenovská Pri mlyne 45, Bratislava	16.12.1948	
09/44	Pavel Cambal Mamateyova 9, Bratislava	21.03.1954	
	Emília Cambalová Mamateyova 9, Bratislava	24.11.1958	
09/51	Jarmila Oravcová Mamateyova 9, Bratislava	19.05.1963	
09/52	Milan Brunovský Mamateyova 9, Bratislava	21.08.1954	
	Mária Brunovská Mamateyova 9, Bratislava	11.08.1951	
09/53	Ica Slamková Mamateyova 9, Bratislava	06.01.1951	

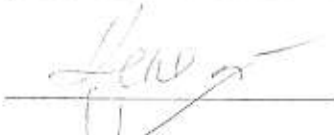
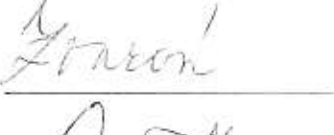


**Vlastníci bytov a nebytových priestorov
v obytnom dome č. súp. 1581, ul. Mamateyova v Bratislave
pristupujúci k zmluve o výkone správy so správcom KOM-BYT, s.r.o.**

byt.č.	Meno a priezvisko, adresa	dát. narodenia	podpis
09/54	HYPO FINANCE, s.r.o Grösslingova 45, Bratislava		
09/61	Mária Kralovičová, rod. Valušiaková Mamateyova 9, Bratislava	08.01.1927	
09/62	Mária Hrivnáková Mamateyova 9, Bratislava	01.05.1953	
09/63	Jozef Tuhý, Mgr. Mamateyova 9, Bratislava	06.01.1966	
09/64	Mária Fehérová, rod. Grnáčová, MUDr. Mamateyova 9, Bratislava	23.06.1941	
09/71	Peter Fule Mamateyova 9, Bratislava	20.04.1939	
09/72	Mária Ambrosová Mamateyova 9, Bratislava	24.10.1952	
09/73	Rafael Vika Mamateyova 9, Bratislava	01.05.1947	
	Marta Viková Mamateyova 9, Bratislava	17.02.1947	
09/74	Oľga Kozánková Mamateyova 9, Bratislava	14.04.1953	
	Jana Žinčíková Mamateyova 9, Bratislava	13.08.1979	
	Martina Žinčíková Mamateyova 9, Bratislava	02.04.1976	
09/81	Jarmila Cerkezová Mamateyova 9, Bratislava	14.03.1953	
09/82	Lubomír Postrk, Ing. Mamateyova 9, Bratislava	11.10.1943	
	Eva Postrková Mamateyova 9, Bratislava	30.09.1948	

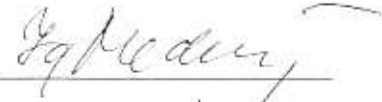
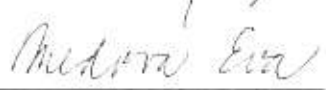


**Vlastníci bytov a nebytových priestorov
v obytnom dome č. súp. 1581, ul. Mamateyova v Bratislave
pristupujúci k zmluve o výkone správy so správcom KOM-BYT, s.r.o.**

byt.č.	Meno a priezvisko, adresa	dát. narodenia	podpis
09/83	Štefan Kemen. Mamateyova 9, Bratislava	04.01.1952	
	Božena Kemenová Mamateyova 9, Bratislava	28.05.1954	
09/84	Róbert Wolf Mamateyova 9, Bratislava	12.04.1943	
	Zdenka Wolfová Mamateyova 9, Bratislava	07.09.1946	
09/91	Nataša Rybníkarová. Mamateyova 9, Bratislava	19.02.1956	
09/92	Július Slis Mamateyova 9, Bratislava	01.12.1945	
	Irena Slisová Mamateyova 9, Bratislava	22.12.1951	
09/93	Ladislav Karakay Mamateyova 9, Bratislava	08.08.1947	
	Viera Karakayová Mamateyova 9, Bratislava	16.10.1951	
09/94	Vladimír Hájek Mamateyova 9, Bratislava	03.10.1954	
	Emília Hájeková, rod. Motúzová Mamateyova 9, Bratislava	15.03.1955	
09/101	Janette Ďurišová Mamateyova 9, Bratislava	24.03.1976	
09/102	Juraj Zvara Mamateyova 9, Bratislava	01.12.1951	
	Jana Zvarová Mamateyova 9, Bratislava	25.03.1954	
09/103	Ľubomír Maršálek Mamateyova 9, Bratislava	06.09.1957	

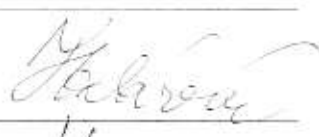
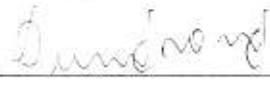
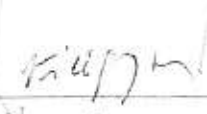
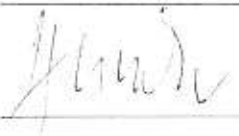


**Vlastníci bytov a nebytových priestorov
v obytnom dome č. súp. 1581, ul. Mamateyova v Bratislave
pristupujúci k zmluve o výkone správy so správcom KOM-BYT, s.r.o.**

byt.č.	Meno a priezvisko, adresa	dát. narodenia	podpis
09/103	Alžbeta Maršálekova Mamateyova 9, Bratislava	29.03.1957	
09/104	Leopold Medový, Ing. Mamateyova 9, Bratislava	01.11.1949	
	Eva Medová Mamateyova 9, Bratislava	03.03.1952	
09/111	Jozef Blažek Mamateyova 9, Bratislava	06.10.1971	
09/112	Dušan Brázda, Ing. Blagoevova 22, Bratislava	13.12.1979	
09/113	Andrea Joštiaková, rod. Danková Mamateyova 9, Bratislava	26.10.1977	
09/114	Jarmila Gecová Mamateyova 9, Bratislava	14.08.1954	
11/11	Lubica Macháliková, rod. Brúnová Karadžičova 49, Bratislava	10.05.1967	
	Lubomír Machálik Karadžičova 49, Bratislava	05.06.1963	
11/12	Marián Gýen Mamateyova 11, Bratislava	02.07.1965	
11/13	Štefan Molnar Mamateyova 11, Bratislava	19.12.1950	
	Dagmar Molnarová Mamateyova 11, Bratislava	26.09.1952	
11/14	Jana Kučerová Mamateyova 11, Bratislava	17.06.1955	
11/21	Irina Štrbová, Ing. Mamateyova 11, Bratislava	25.01.1953	
11/22	Peter Haraslin Mamateyova 11, Bratislava	05.11.1950	

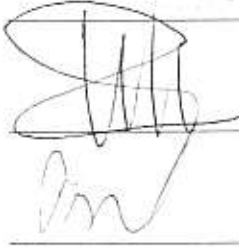


**Vlastníci bytov a nebytových priestorov
v obytnom dome č. súp. 1581, ul. Mamateyova v Bratislave
pristupujúci k zmluve o výkone správy so správcom KOM-BYT, s.r.o.**

byt.č.	Meno a priezvisko, adresa	dát. narodenia	podpis
11/22	Darina Haraslinová Mamateyova 11, Bratislava	16.12.1953	
11/23	Marek Tóth, MUDr. Mamateyova 11, Bratislava	23.12.1977	
	Jana Tóthová, rod. Petrovičová Mamateyova 11, Bratislava	14.11.1978	
11/24	Štefan Hozlár, Ing. Mamateyova 11, Bratislava	28.07.1948	
	Ľubica Hozlarová, PHDR. Mamateyova 11, Bratislava	24.01.1950	
11/31	Janka Hozzanová Mamateyova 11, Bratislava	09.05.1951	
11/32	Olga Dunarová Mamateyova 11, Bratislava	07.04.1943	
11/33	Ida Mudroňová Mamateyova 11, Bratislava	04.05.1958	
11/34	Karol Vilagi Mamateyova 11, Bratislava	14.08.1947	
	Izabela Vilagiová Mamateyova 11, Bratislava	21.02.1950	
11/41	Miroslav Struhár, Ing. Mamateyova 11, Bratislava	25.07.1962	
	Lýdia Struhárová, rod. Bandiková Mamateyova 11, Bratislava	13.08.1957	
11/42	Juraj Lipovský Mamateyova 11, Bratislava	23.10.1954	
	Monika Lipovská, RNDR. Mamateyova 11, Bratislava	01.11.1950	
11/43	Jozef Hlinka Mamateyova 11, Bratislava	24.09.1951	



**Vlastníci bytov a nebytových priestorov
v obytnom dome č. súp. 1581, ul. Mamateyova v Bratislave
pristupujúci k zmluve o výkone správy so správcom KOM-BYT, s.r.o.**

byt.č.	Meno a priezvisko, adresa	dát. narodenia	podpis
11/43	Zdena Hlinková Mamateyova 11, Bratislava	05.02.1956	
11/44	Michal Torma Mamateyova 11, Bratislava	04.11.1977	
	Terézia Tormová, rod. Gelenekyová Mamateyova 11, Bratislava	07.08.1980	
11/51	Stanislav Seifert Gessayova 39, Bratislava	11.03.1979	
11/52	Jozef Stricz Mamateyova 11, Bratislava	20.04.1961	
	Dana Striczová Mamateyova 11, Bratislava	28.12.1964	
11/53	Mikuláš Pavlík Mamateyova 11, Bratislava	13.12.1957	
	Stanislava Pavlikova Mamateyova 11, Bratislava	06.09.1964	
11/54	Ján Dolný Mamateyova 11, Bratislava	03.05.1955	
	Anna Dolná Mamateyova 11, Bratislava	23.04.1960	
11/61	Andrea Mačniaková Do dielca 26, Ružomberok	16.08.1973	
11/62	Tibor Pazman Mamateyova 11, Bratislava	16.07.1940	
	Jarmila Pazmanová Mamateyova 11, Bratislava	10.07.1950	
11/63	Ján Balog Mamateyova 11, Bratislava	04.02.1953	
	Viera Balogová Mamateyova 11, Bratislava	25.05.1954	

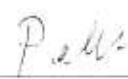
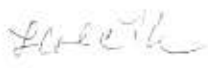
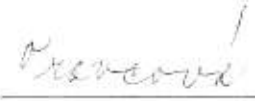
Acc

**Vlastníci bytov a nebytových priestorov
v obytnom dome č. súp. 1581, ul. Mamateyova v Bratislave
pristupujúci k zmluve o výkone správy so správcom KOM-BYT, s.r.o.**

byt.č.	Meno a priezvisko, adresa	dát. narodenia	podpis
11/64	<i>Redekovičová</i> Lubica Rendekovičová, rod. Klačková Mamateyova 11, Bratislava	21.06.1957	<i>[Signature]</i>
11/71	Roman Burín Nobelovo nám. 1174/10, Bratislava	31.07.1973	<i>[Signature]</i>
	Jana Cmarková Vimperská 932/1, Detva	08.11.1968	<i>[Signature]</i>
11/72	Štefan Bajs, Ing. Mamateyova 11, Bratislava	13.09.1950	
	Alena Bajsová Mamateyova 11, Bratislava	18.01.1951	
11/73	Michal Barták Gessayova 33 , Bratislava <i>MAMATEYOVA 11</i>	10.12.1977	<i>[Signature]</i>
	Zuzana Bartáková, rod. Magulová Gessayova 33 , Bratislava <i>MAMATEYOVA 11</i>	07.05.1976	<i>[Signature]</i>
11/74	Peter Zavodný, Ing. Mamateyova 11, Bratislava	10.08.1945	<i>[Signature]</i>
	Helena Zavodná Mamateyova 11, Bratislava	29.04.1955	<i>[Signature]</i>
11/81	Bytové družstvo Petržalka		
11/82	Štefan Petrovič Mamateyova 11, Bratislava	16.08.1952	<i>[Signature]</i>
	Jana Petrovičová Mamateyova 11, Bratislava	21.04.1953	<i>[Signature]</i>
11/83	Milan Novodomský Mamateyova 11, Bratislava	08.06.1939	<i>[Signature]</i>
	Marta Novodomská Mamateyova 11, Bratislava	22.06.1949	<i>[Signature]</i>
11/84	Štefan Polák Mamateyova 11, Bratislava	17.01.1951	

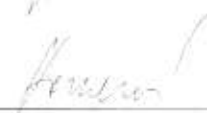
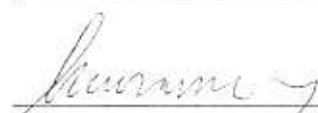
[Signature]

**Vlastníci bytov a nebytových priestorov
v obytnom dome č. súp. 1581, ul. Mamateyova v Bratislave
pristupujúci k zmluve o výkone správy so správcom KOM-BYT, s.r.o.**

byt.č.	Meno a priezvisko, adresa	dát. narodenia	podpis
11/84	Edita Poláková Mamateyova 11, Bratislava	06.12.1951	
11/91	Marta Žáčková, rod. Rafajdusová Mamateyova 11, Bratislava	12.02.1954	
11/92	Mária Schmidtová Mamateyova 11, Bratislava	17.06.1935	
11/93	Viera Culenová Mamateyova 11, Bratislava	19.12.1955	
11/94	Peter Polony Mamateyova 11, Bratislava	06.12.1948	
	Janka Polonyová, Ing. Mamateyova 11, Bratislava	19.11.1951	
11/101	Bytové družstvo Petržálka		
11/102	Peter Palko Mamateyova 11, Bratislava	28.01.1946	
	Etela Palková Mamateyova 11, Bratislava	20.01.1952	
11/103	Júlia Holčíková Mamateyova 11, Bratislava	19.05.1947	
	Igor Holčík Mamateyova 11, Bratislava	29.07.1970	
	Dana Oravcová Hany Meličkovej 21, Bratislava	15.12.1972	
11/104	Juraj Kalapoš Mamateyova 11, Bratislava	20.07.1953	
	Milada Kalapošová, rod. Klimová Mamateyova 11, Bratislava	12.05.1954	
11/111	Margita Popovičová, rod. Šafránková Mamateyova 11, Bratislava	11.10.1946	



**Vlastníci bytov a nebytových priestorov
v obytnom dome č. súp. 1581, ul. Mamateyova v Bratislave
pristupujúci k zmluve o výkone správy so správcom KOM-BYT, s.r.o.**

byt.č.	Meno a priezvisko, adresa	dát. narodenia	podpis
11/112	Štefan Halomi Mamateyova 11, Bratislava	13.12.1946	
	Jana Halomiová Mamateyova 11, Bratislava	18.04.1953	
11/113	Diana Kiššová Sv. Cyrila a Metoda 22, Piešťany	11.04.1973	
11/114	Peter Homer, Ing. Mamateyova 11, Bratislava	05.01.1952	
	Marta Homerová Mamateyova 11, Bratislava	28.05.1954	
11/121	Pavel Botík Mamateyova 11, Bratislava	14.08.1950	
	Etela Botiková Mamateyova 11, Bratislava	02.08.1951	
11/122	Mária Vojteková Mamateyova 11, Bratislava	25.03.1955	
11/123	Miroslav Koterec Mamateyova 11, Bratislava	06.03.1952	
	Anna Kotercová Mamateyova 11, Bratislava	16.09.1955	
11/124	Miloslav Slovák Mamateyova 11, Bratislava	10.03.1952	
	Edita Slováková Mamateyova 11, Bratislava	26.11.1956	
11/131	Marta Moravčíková Mamateyova 11, Bratislava	27.01.1963	
11/132	Lubomir Štefanec Mamateyova 11, Bratislava	19.09.1950	
	Julia Štefancová Mamateyova 11, Bratislava	27.09.1956	



**Vlastníci bytov a nebytových priestorov
v obytnom dome č. súp. 1581, ul. Mamateyova v Bratislave
pristupujúci k zmluve o výkone správy so správcom KOM-BYT, s.r.o.**

Byt č.	Meno a priezvisko, adresa	Dát, narodenia	podpis
--------	---------------------------	----------------	--------

11/133	Štefan Bajs, Ing. Mamateyova 11, Bratislava	13.09.1950	
--------	--	------------	--

11/134	Lubomír Markech Mamateyova 11, Bratislava	07.06.1954	
--------	--	------------	---

	Jana Markechová Mamateyova 11, Bratislava	17.11.1956	
--	--	------------	---

