



BYTOVÉ DRUŽSTVO Petržalka, družstvo

Budatínska 1, 851 05 Bratislava 5

Zmluva o výkone správy

uzavretá v podľa § 8a zákona č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov medzi

Správcom

Obchodné meno: Bytové družstvo Petržalka
Sídlo: Budatínska 1, 851 05 Bratislava
Zastúpené: Ing. Juraj Plechlo, podpredseda predstavenstva
Ing. Oľga Dzurková, členka predstavenstva
Právna forma: Družstvo
Registrácia : Obchodný register Okresného súdu Bratislava I: oddiel
Dr, vložka číslo 28/B
IČO: 00 169 765
IČ DPH: SK2020794248
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s. Bratislava, č. ú.: 2635000046/1100
(ďalej družstvo)

a

Vlastníkom

Meno: —
Priezvisko: —
Rodné číslo: —
Stav: slobodný
Trvale bytom: Bratislava
—

Meno: —
Priezvisko: —
Rodné číslo: —
Stav: —
Trvale bytom: —
—

(ďalej len vlastník)

byt č. — na — poschodí bytového domu na Mamateyovej, súpisné číslo 0 orient. č. vchodu 0 zapísaný na LV č. 0 katastrálne územie Petržalka, ktorý je vedený ako stavba na parcele č. —.

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán, vyplývajúcich z výkonu správy bytového domu.
2. Vlastník poveruje družstvo, aby v súlade s predmetom svojej činnosti a touto zmluvou zabezpečovalo prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov a príslušenstva bytového domu, v ktorom vlastník vlastní byt alebo nebytový priestor, uvedený v tejto zmluve.
3. Vlastník poveruje družstvo, aby pre neho zabezpečovalo plnenia a služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru za podmienok uvedených v tejto zmluve.
4. Družstvo sa zaväzuje výkon správy, dojednaný v tejto zmluve s vlastníkom, zabezpečiť v dohodnutom čase.

Čl. 2

Vzájomné práva a povinnosti družstva a vlastníkov pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv bytového domu

1. Družstvo je povinné zabezpečiť prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov a príslušenstva bytového domu náležitou odbornou starostlivosťou, a to najmä tým, že:
 - a) zabezpečuje pravidelné vykonávanie kontrol, odborných prehliadok a skúšok spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu a odstraňovanie zistených chýb a nedostatkov,
 - b) vypracúva a predkladá vlastníkom prostredníctvom schôdze vlastníkov v bytovom dome návrh plánu na údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu po vecnej a finančnej stránke,
 - c) zabezpečuje požiadavky vlastníkov, schválené na schôdzi vlastníkov, súvisiace s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu,
 - d) zabezpečuje plnenia a služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov,
 - e) vedie evidenciu a doklady preukazujúce opodstatnenosť nákladov na prevádzku, údržbu a opravy bytového domu a nákladov za plnenia a služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov a evidenciu povinností vlastníkov v bytovom dome uhrádzať tieto náklady.
2. Vlastník je povinný zabezpečovať udržiavanie a opravy bytového domu a na tento účel je povinný:
 - a) udržiavať na svoje náklady svoj byt alebo nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie tak, aby pri jeho užívaní, údržbe, opravách

a nakladaní s bytom alebo nebytovým priestorom nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívateľských práv,

- b) odstrániť závady a poškodenia bytového domu, ktoré spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt užívajú,
- c) zúčastňovať sa na rozhodovaní o prevádzke, údržbe a opravách bytového domu,
- d) umožniť družstvu, alebo ním poverenej osobe, prístup k spoločným častiam, spoločným zariadeniam a príslušenstvu bytového domu, ktoré sa nachádzajú v jeho byte alebo nebytovom priestore, alebo sú z nich prístupné,
- e) hlásiť družstvu zmeny na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve bytového domu, ktoré si vyžadujú údržbu alebo opravu,
- f) poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv,
- g) oznamovať družstvu skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre stanovenie výšky mesačných preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv.

3. Na plnenie svojich povinností je správca povinný najmä:

- a) starať sa o údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu podľa odôvodnených požiadaviek vlastníkov, a to s maximálnou odbornosťou, v súlade s osobitnými platnými právnymi predpismi a zásadami hospodárenia,
- b) zabezpečiť poskytovanie služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, a to najmä:
 - dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
 - dodávku vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových vôd,
 - dodávku elektrickej energie do spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu,
 - odvoz a likvidáciu domového odpadu,
 - upratovanie spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a príľahlých chodníkov,
 - zimnú údržbu domu,
 - prevádzku výťahov a vyprostovanie,
 - deratizáciu, dezinfekciu, dezinsekciu,
 - poistenie domu,
 - pohotovostnú havarijnú službu,
 - odčítavanie, vyhodnocovanie a ciach meracej a regulačnej techniky,
 - ostatné služby,
- c) zabezpečiť prevádzku a sledovať technický stav domu, a to najmä:
 - vykonávaním pravidelných fyzických prehliadok domu,
 - vedením technickej evidencie domu a zaznamenávanie vykonaných zmien,
 - spracovávaním zoznamu nutnej údržby a opráv podľa dôležitosti a priority vlastníkov. Najneskôr do 30. novembra pripraviť návrh ročného plánu údržby, opráv a zlepšení domu na nasledujúci rok, v spolupráci so zástupcom vlastníkov,

- zabezpečením nutných, havarijných, bežných, plánovaných alebo vlastními vyžiadaných výkonov na údržbu a opravy domu, a výkony dozoru nad uvedenými prácami a ich preberanie. Správca je povinný upozorniť vlastníkov na nevyhnutnosť opráv a údržby za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu a o takejto situácii a opatreniach vlastníkov ihneď informovať,
- spracovaním harmonogramu revízií a odborných prehliadok vyhradených technických zariadení a zabezpečením ich realizácie,
- odstraňovaním revízných chýb uložených revíziami a odbornými prehliadkami,
- zabezpečením plynulej dodávky všetkých médií potrebných na prevádzku domu,
- evidenciou dokumentov o činnosti PO, BOZP,
- dohliadnutím nad výkonom nepretržitej havarijnej služby,
- dohliadnutím nad výkonom nepretržitej vyprostovacej výťahovej služby,

d) zabezpečiť v právnej oblasti:

- kontrolu a sledovanie dodržiavania uzatvorených zmlúv,
- prípravu podkladov pre úpravu existujúcich alebo pre vypracovanie nových zmlúv,
- predloženie ponukových listov dodávateľov zástupcovi vlastníkov,
- prípravu podkladov pre podanie návrhov na vydanie platobných rozkazov vo veciach týkajúcich sa správy domu,
- zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, po predchádzajúcom súhlase vlastníkov,
- podávanie návrhov na exekučné konanie,
- zastupovanie vlastníkov pred orgánmi štátnej správy alebo obce vo veciach týkajúcich sa výkonu správy,

e) v ekonomickej a účtovnej oblasti je povinný:

- zriadiť v banke za účasti zástupcu vlastníkov domu dva samostatné účty:
 - prevádzkový účet,
 - účet fondu údržby a opráv;
- prijímať prostriedky z úhrad za plnenia od vlastníkov, nájomcov alebo iné príjmy súvisiace so správou
- sledovať plnenie predpísaných a dohodnutých úhrad od vlastníkov, plnenie nájomného a všetky iné nárokové plnenia súvisiace so správou domu,

f) vo vzťahu k vlastníkom je povinný:

- poskytovať zástupcovi vlastníkov pravidelne všetky informácie a podklady týkajúce sa výkonu správy domu, ako aj o pohyboch na účtoch domu,
- na požiadanie umožniť zástupcovi vlastníkov alebo priamo vlastníkom nahliadnuť do všetkých dokladov týkajúcich sa správy domu, alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
- pri výkone správy postupovať podľa pokynov vlastníkov, v súlade s ich záujmami, v súlade s dohodnutým spôsobom výkonu správy a zásadami

hospodárenia, pričom je povinný vykonávať všetky potrebné úkony tak, aby sa predchádzalo škodám na dome a zároveň zachovávať celkovú hospodárnosť prevádzky domu,

- zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy domu voči tretím osobám,
- hospodáriť s majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou, dbať na ochranu práv vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
- predložiť vlastníkom najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, týkajúcu sa spoločných častí a zariadení domu, ako aj o iných právne významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv domu a úhrad za plnenia, rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca nepredloží správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, týkajúcu sa domu, a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, fondu údržby a opráv a úhrad za plnenia v uvedenom termíne, nemá až do ich predloženia nárok za odmenu za správu,
- zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej jedenkrát do roka, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov v dome, a to za účelom podania konečnej správy o svojej činnosti za predchádzajúci rok a v súvislosti s predložením plánu údržby a opráv na nasledujúci rok.

4. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti, týkajúcej sa tohto domu, a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu, vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, fondu údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účtoch domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu, založený novým správcom alebo spoločenstvom, aj úrok z omeškania vo výške vypočítanej v súlade s platným právnym predpisom.

Čl. 3

Spôsob výkonu správy

spoločných častí, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov a príslušenstva bytového domu

1. Vlastník bytu si svoje práva pri rozhodovaní o prevádzke, opravách a údržbe spoločných častí, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestoroch a príslušenstva bytového domu uplatňuje prostredníctvom schôdze vlastníkov bytového domu.
2. Spôsob uplatňovania práv a povinností upravujú všeobecne záväzné právne predpisy a rozhodnutia, prijaté na schôdzi vlastníkov v súlade s uvedenými predpismi, sú pre družstvo a vlastníkov bytového domu záväzné.

Čl. 4

Zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv a oprávnenia disponovať s nimi

1. Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len FPÚaO) sa tvorí najmä mesačnými preddavkami vlastníkov bytového domu (ďalej len mesačné preddavky do FPÚaO), z príjmov z prenájmu spoločných častí, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov a príslušenstva bytového domu, z úrokov a iných výnosov dočasne voľných peňažných prostriedkov FPÚaO a zo sankcií za neplnenie povinností prispievať do FPÚaO.
2. FPÚaO slúži na úhradu nákladov na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov a príslušenstva bytového domu, ako aj na úhradu plnení a služieb spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.
3. Prostriedky FPÚaO, určené na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu, nepoužité v bežnom roku, prechádzajú do nasledujúceho roka, ako súčasť FPÚaO.
4. Výšku mesačného preddavku do FPÚaO určia vlastníci na schôdzi vlastníkov spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu.
5. Družstvo je oprávnené použiť prostriedky FPÚaO na úhradu plnení a služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, na náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu, na vykonanie ktorých dali vlastníci súhlas na schôdzi vlastníkov, alebo ktoré nariadil stavebný úrad.
6. Z FPÚaO je družstvo ďalej oprávnené uhradiť náklady na opatrenia, ktoré je potrebné vykonať, aby sa zabránilo bezprostrednému ohrozeniu života, zdravia a majetku vlastníkov a iných osôb.
7. Družstvo je povinné viesť prostriedky FPÚaO na samostatných analytických účtoch osobitne pre každý bytový dom a vchod v bytovom dome v rozsahu stanovenom predstavenstvom družstva.
8. Družstvo je povinné preukázať vlastníkovi, na základe jeho požiadania, opodstatnenosť vynaložených nákladov, ktoré majú byť hrazené z FPÚaO.
9. Družstvo je povinné vyúčtovať použitie FPÚaO vlastníkovi za bežný rok a vyúčtovanie doručiť vlastníkovi do 31.5. nasledujúceho roka po roku, ktorého sa vyúčtovanie týka.

Čl. 5

Zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi

1. Výšku mesačného preddavku do FPÚaO na úhrady za plnenia a služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru (ďalej len mesačné preddavky za plnenia) určuje predstavenstvo družstva spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady za plnenia a služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome.
Vlastník má právo k určenej úhrade zaujať stanovisko, ktoré družstvo v odôvodnených prípadoch zohľadní. Taktiež má právo na podrobné rozčlenenie určeného preddavku.
2. Predstavenstvo družstva je oprávnené výšku mesačných preddavkov za plnenia meniť aj v priebehu roka tak, aby boli peňažnými prostriedkami preukázateľne zabezpečené úhrady za plnenia a služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.
3. Družstvo vedie mesačné preddavky za plnenia vo FPÚaO oddelene od mesačných preddavkov uhradených na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov a príslušenstva bytového domu.
4. Družstvo je oprávnené uhrádzať z prostriedkov FPÚaO úhrady za plnenia a služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v súlade so zmluvami uzavretými s dodávateľmi po odsúhlasení vlastníckmi na schôdzi vlastníkov.
5. Peňažné prostriedky uložené na účte domu je družstvo oprávnené použiť na úhradu plnení v zmysle tejto zmluvy len pre tento dom. Úroky z omeškania z titulu nedoplatkov, zmluvné pokuty alebo iné plnenia pre dom zaúčtuje na ťarchu prípadu, pri ktorom tieto vznikli.

Čl. 6

Zásady určenia výšky platieb za správu

1. Výšku mesačného preddavku na príspevok na platby za správu (ďalej len mesačný preddavok za správu) určuje predstavenstvo družstva na základe celkových nákladov na prevádzku a správu družstva.
Vlastník má právo k určenej úhrade zaujať stanovisko, ktoré družstvo v odôvodnených prípadoch zohľadní. Taktiež má právo na podrobné rozčlenenie určeného preddavku
2. Družstvo je oprávnené previesť mesačný preddavok za správu z účtu FPÚaO vlastníkov na účet družstva v 16. deň v príslušnom mesiaci.

Čl. 7

Predpis mesačných preddavkov a vyúčtovanie nákladov

1. Družstvo je povinné vyhotoviť vlastníkovi na úhradu mesačných preddavkov do FPÚaO, mesačných preddavkov za plnenia a mesačných preddavkov za správu predpis mesačných preddavkov a tento preukázateľne vlastníkovi doručiť najmenej mesiac pre jeho účinnosťou.
V prípade požiadania vlastníka tento doručiť len v elektronickej forme s cieľom minimalizovania nákladov.
Vlastník má právo k určenej úhrade zaujať stanovisko, ktoré družstvo v odôvodnených prípadoch zohľadní. Taktiež má právo na podrobné rozčlenenie určeného preddavku.
2. Vlastník je povinný uhrádzať družstvu mesačné preddavky vo výške uvedenej v predpise mesačných preddavkov mesačne vopred do 25. dňa v mesiaci.
3. Ak vlastník neuhradí mesačné preddavky uvedené v doručenom predpise mesačných preddavkov v stanovenej výške a lehote, je povinný uhradiť družstvu úrok z omeškania podľa platných predpisov.
4. Družstvo je povinné vyúčtovať náklady za bežný rok a vyúčtovanie nákladov doručiť vlastníkovi do 31.5. nasledujúceho roka po roku, ktorého sa vyúčtovanie týka.
5. Vlastník je povinný uhradiť družstvu nedoplatok uvedený vo vyúčtovaní nákladov do 15 dní odo dňa jeho doručenia.
6. Vlastníkovi, ktorý uhrádza predpis mesačných preddavkov prostredníctvom osobného účtu, družstvo poukáže preplatok z vyúčtovania nákladov na tento osobný účet do 15 dní po jeho vypracovaní.
7. Vlastníkovi, ktorý uhrádza predpis mesačných preddavkov poštovým peňažným poukazom, družstvo započíta preplatok z vyúčtovania voči mesačným preddavkom, ktoré sú splatné po doručení vyúčtovania nákladov.

Čl. 8

Rozsah a obsah správy o činnosti

1. Družstvo je povinné najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkovi správu o svojej činnosti týkajúcej sa bytového domu za predchádzajúci rok.
2. Správa o činnosti musí obsahovať najmä informácie o:
 - a) stave spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu,
 - b) finančnom hospodárení bytového domu, ktoré obsahuje prehľad použitia FPÚaO,

- c) iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou bytového domu.

Čl. 9

Záverečné ustanovenia

1. Vlastník sa zaväzuje, že o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na inú osobu bude družstvo bezodkladne informovať v prípade, že súčasťou prevodu vlastníctva je prevod členských práv a povinností člena družstva.
2. Zmluva sa uzatvára na neurčitý čas s výpovednou lehotou tri mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov dáva vlastník súhlas na dobu neurčitú so spracovaním osobných údajov v rozsahu uvedenom v tejto zmluve v informačnom systéme družstva a s použitím týchto osobných údajov aj v iných prípadoch, keď to ustanovujú právne predpisy platné na území Slovenskej republiky, ktorý je oprávnený odvolať.
4. Vlastník sa zaväzuje nahlasovať zmeny relevantných osobných údajov uvedených v tejto zmluve do 15 dní odo dňa, kedy nastali.
5. Táto zmluvu je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých jeden obdrží družstvo a jeden vlastník a nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami uvedeným v zmluve.

| V Bratislave dňa 7.6.2009

Za správcu

Ing. Juraj Plechlo
podpredseda Predstavenstva
Bytového družstva Petržalka

Za vlastníka

— —

.....
dátum a podpis

Ing. Oľga Dzurková
členka Predstavenstva
Bytového družstva Petržalka

— —

.....
dátum a podpis