

č. 24/2009

Zmluva o obstaraní výkonu správy č.4030/2009

Zmluvné strany:

1. **BYTHOS,s.r.o.**, Rudlovská cesta 53, 974 00 Banská Bystrica
 zastúpená: Nadeždou Čemovou a Miladou Kalčevskou – konateľkami spoločnosti
 IČO: 36 623 059 DIČ: 2021773457 IČ DPH:SK2021773457
 Bankové spojenie: VÚB a.s. pob. B. Bystrica, č. ú.
 Zapísaný v Obch. registri Okresného súdu B. Bystrica, odd.Sro.vl.č.8889/S
 (ďalej len „správca“)

a

2. **Vlastníci garážových priestorov v Hromadnej garáži v Banskej Bystrici**
 na ulici Starohorská, súpisné č.4030
 Bankové spojenie: VÚBa.s. pob. B. Bystrica, č. ú.:
 (ďalej len „vlastníci“)

| Garáž | Podl. | Porad. číslo | Priezvisko | Meno (Názov) |
|-------|-------|--------------|------------|--------------|
| 1.01 | 1 | 1 | | |
| 1.02 | 1 | 2 | | |
| 1.03 | 1 | 3 | | |
| 1.04 | 1 | 4 | | |
| 1.05 | 1 | 5 | | |
| 1.06 | 1 | 6 | | |
| 1.07 | 1 | 7 | | |
| 1.08 | 1 | 8 | | |
| 1.09 | 1 | 9 | | |
| 1.10 | 1 | 10 | | |
| 1.18 | 1 | 11 | | |
| 1.19 | 1 | 12 | | |
| 1.20 | 1 | 13 | | |
| 1.22 | 1 | 14 | | |
| 1.24 | 1 | 15 | | |
| 1.25 | 1 | 16 | | |
| 1.27 | 1 | 17 | | |
| 1.34 | 1 | 18 | | |
| 1.35 | 1 | 19 | | |
| 1.36 | 1 | 20 | | |

| | | | | |
|------|---|-----|--|--|
| | 5 | 141 | | |
| 5.50 | 5 | 142 | | |
| 5.51 | 5 | 143 | | |
| 5.52 | 5 | 144 | | |
| 5.53 | 5 | 145 | | |
| 5.54 | 5 | 146 | | |
| 5.55 | 5 | 147 | | |
| 5.56 | 5 | 148 | | |
| | | | | |

v mene ktorých konajú: JUDr. Ľubomír Hrežd'ovič
 Ing. Jana Hrianková
 Štefan Ševčík
 Milan Talian
 Peter Vaculčíak
 Ing. Jozef Dvorš'ák
*na základe poverenia prípravného výboru v zmysle zápisnice zo
 zasadnutia konaného dňa 21.02.2009
 (ďalej „splnomocnení zástupcovia“)*

sa dohodli na tomto znení Zmluvy o obstaraní výkonu správy, uzatvorenej v zmysle ust. § 724 a násl. Občianskeho zákonníka (ďalej iba „zmluva“).

Článok 1 Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je obstaranie a zabezpečenie výkonu správy budovy Hromadnej garáže na ulici Starohorská, súpisné číslo 4030, vedenej na Katastrálnom úrade v Banskej Bystrici, Správa katastra Banská Bystrica, zapísanej na LV č. 1407, postavené na pozemku parcelné číslo 2569/4 evidovaná na LV č. 2430.
2. Vlastníci poverujú správcu zabezpečením prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení stavby Hromadnej garáže uvedeného v bode 1 tohto článku, zabezpečením plnení spojených s užívaním garážových boxov, spoločných častí a zariadení a ďalších služieb dojednaných touto zmluvou.
3. Vlastníci sa zaväzujú poskytnúť správcovi kompletne spisové materiály a informácie týkajúce sa plnenia predmetu tejto Zmluvy.
4. Vlastníci sa zaväzujú, že za obstaranie a zabezpečenie výkonu dohodnutej činnosti zaplatia správcovi odmenu vo výške dojednanej v tejto Zmluve a uhradia mu preukázateľne náklady, nevyhnutne vynaložené pri plnení predmetu tejto Zmluvy.
5. Správca vykonáva svoju činnosť samostatne v mene vlastníkov na ich účet a je oprávnený konať pri správe predmetu Zmluvy za vlastníkov pred súdom.

Článok 2 Rozsah správy

1. Za účelom splnenia povinnosti správcu, uvedenej v čl. 1 Zmluvy, sa zmluvné strany dohodli na tomto rozsahu a podmienkach správy:

1.1. Zmluvné obstaranie plnení:

- 1.1.1. dodávka vody a odvádzanie odpadových a zrážkových vôd
- 1.1.2. dodávka elektrickej energie
- 1.1.3. telekomunikačné služby
- 1.1.4. poistenie nehnuteľností
- 1.1.5. odvoz TKO

1.2. Technická činnosť - údržba, opravy a prevádzka spoločných častí a spoločných zariadení

1.1.obstaranie údržby a opravy spoločných častí a zariadení podľa potreby, alebo schváleného plánu splnomocnenými zástupcami. Havarijné stavy je správca oprávnený riešiť bez predchádzajúceho súhlasu

1.2.2.obstaranie odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení v zmysle platných predpisov a noriem a odstránenie zistených porúch.

1.3. Ekonomická činnosť

1.3.1.zriadenie samostatného účtu v banke,

1.3.2.vedenie účtovníctva v súlade s príslušnými legislatívnymi predpismi,

1.3.3.obstaranie personálnej a mzdovej agendy v súvislosti výkonom práce vrátnikov v súlade s platnými legislatívnymi predpismi,

1.3.4.vyhotovenie a sledovanie predpisov úhrad podľa jednotlivých vlastníkov a sledovanie skutočných úhrad podľa jednotlivých vlastníkov,

1.3.5.evidencia príjmov a výdavkov, spracovanie vyúčtovania úhrad za poskytované plnenia,

1.3.6.zabezpečuje vymáhanie nedoplatkov od vlastníkov takto:

a) zaslaním 1.upomienky,

b) postupuje vymáhanie pohľadávky právnomu zástupcovi správcu.

Článok 3

Práva a povinnosti správcu

1.Pri plnení predmetu Zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vyhlášky, ustanovenia, technické normy a ustanovenia Zmluvy.

2.Správca pri zabezpečení prevádzky, údržby, opráv a správe majetku vlastníkov je povinný zabezpečiť :

2.1.Opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva budovy Hromadnej garáže a pozemku prislúchajúceho k tejto nehnuteľnosti podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov, v súlade s právnymi predpismi a hospodáriť s majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou a uprednostňovať záujmy vlastníkov pred vlastnými.

2.2.Zabezpečiť na základe písomného pokynu splnomocnených zástupcov uzatvorenie dohôd o vykonaní prác, odpratávanie snehu, drobnú údržbu a pod.

3.Správca je povinný ďalej zabezpečiť:

3.1.v oblasti technicko-prevádzkovej agendy: vedenie dostupnej projektovej dokumentácie, harmonogramy revízií, zabezpečuje opravy spoločných častí a zariadení budovy a príslušenstva budovy, vedie obchodné zmluvy s dodávateľmi prác a materiálu, vedie a aktualizuje evidenciu vlastníkov.

3.2.v oblasti ekonomickej agendy: stará sa o zverenú finančnú prostriedky, vypočítava vlastníkom výšku mesačných preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním garážových boxov. Pri stanovení výšky vychádza vždy z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok a berie do úvahy náklady z predchádzajúcich rokov, vedie priebežnú evidenciu platieb za plnenia, vedie evidenciu upomienok, vykonáva ročné vyúčtovanie plnení za služby vždy do 31.5., na sledujúceho roka, vedie evidenciu faktúr, účtovnú agendu zobrazujúcu finančný stav a výsledky hospodárenia.

4.Správca je oprávnený meniť výšku mesačných preddavkov, len ak je na to dôvod, vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, alebo zo zmeny poskytovaných služieb.

5.Správca vedie samostatné účtovníctvo. Prostriedky získané z úhrad za plnenie od vlastníkov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv vedie správca oddelene od účtov správcu v banke a to na samostatnom účte, ktorý pre tento účel zriadil v banke správcu pre spravovanú nehnuteľnosť uvedenú v čl.1. Správca nesmie použiť tieto finančné prostriedky na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.

6.Pri obstarávaní služieb a tovarov je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké bolo možné dojednať v prospech vlastníkov.

7.Správca je povinný umožniť vlastníkom prostredníctvom splnomocneného zástupcu na požiadanie nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu, čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv vo vopred dohodnutom termíne.

8.Správca je povinný písomne upozorniť vlastníkov nebytových priestorov, ktorí sú v omeškaní s platbami na vznikajúci nedoplatok.

9.V prípade odstránenia havárie, môže správca čerpať bez súhlasu splnomocnených zástupcov finančné prostriedky na úhradu nákladov, ktoré pri odstránení havárie vznikli o čom ich informuje.

10.Správca zabezpečí ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany písomne dohodnú a to za odplatu.

11.Správca má právo, cenu za správu medziročne upravovať o oficiálne priznanú mieru inflácie publikovanú slovenským štatistickým úradom.

12.Správca požiada Kataster nehnuteľností o rešpektovanie prehlásenia správcu predávajúcemu, o plnení si jeho finančných povinností voči správcovi - BYTHOS s.r.o.(tak ako je to pri predaji bytov).

13.Správca je oprávnený vyvesiť zoznam dlžníkov na mesačných preddavkoch a ročnom vyúčtovaní na informačnej výveske hromadnej garáže a okne vrátnice.

Spôsob rozúčtovania nákladov za poskytnuté plnenie: Skutočné náklady za poskytnuté plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov správca rozúčtuje na jednotlivé nebytové priestory- garáže nasledovne:

14.1. Rovnakým dielom poplatok za: - správu

- vodné, stočné, zrážková voda a odpad
- osvetlenie spoločných priestorov
- deratizáciu a dezinfekciu
- poistenie nehnuteľností
- náklady za služby strážnej a kontrolnej služby a telefóny

14.2. Vyučtovanie nákladov za poskytované plnenie, spojené s užívaním nebytových priestorov zabezpečí správca najneskôr do 31. mája nasledujúceho roku.

14.3. Vyučtovaním zistený nedoplatok je vlastník garáže povinný uhradiť na účet uvedený v úvode tejto Zmluvy, zriadený správcom len pre vlastníkov hromadnej garáže a to do 15 dní od dňa doručenia vyúčtovania. V lehote 30 dní od doručenia vyúčtovania, správca vráti vlastníkovi preplatok zistený vyúčtovaním, prostredníctvom poštovej peňažnej poukážky.

14.4. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením si platobnej povinností, je povinná zaplatiť ročný úrok z omeškania podľa vládneho nariadenia č.87/1995 Z.z. a to vo výške základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky, zvýšenej o 8 percentuálnych bodov a to za každý deň omeškania. Nárok na náhradu škody nie je tým dotknutý.

14.5. Vlastníci prispievajú do fondu prevádzky, údržby a opráv rovnakým dielom. Rovnako znášajú náklady do fondu.

14.6. Správca nezodpovedá za škody, ktoré vznikli nezabezpečením plnenia predmetu Zmluvy, z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov na účte vlastníkov.

Článok 4

Práva a povinnosti vlastníkov

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené touto Zmluvou.

2. Styk vlastníkov so správcom zabezpečujú splnomocnení zástupcovia vlastníkov,

3. Splnomocnení zástupcovia vlastníkov predkladajú správcovi požiadavky ostatných vlastníkov a úlohy schválené na schôdzi vlastníkov. Kontrolujú činnosť správcu.

4. Na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy budovy hromadnej garáže je vlastník povinný:

4.1. platiť pravidelne mesačné platby za plnenie

4.2. platiť mesačný paušálny poplatok za správu

5. Správcom predpísané preddavky sú vlastníci povinní, v súlade s touto Zmluvou poukazovať na účet 2541412859/0200 do VUB a.s. pobočka Banská Bystrica.

6. Preddavky na plnenia, príspevok do fondu prevádzky, opráv a údržby, paušálny poplatok na správu vlastníci uhrádzajú mesačne vopred, najneskôr do 25. dňa každého mesiaca.

7. V prípade omeškania s úhradou podľa odst.6 tohto článku, bude vlastníkom účtovaný ročný úrok z omeškania vo výške základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky, zvýšenej o 8 percentuálnych bodov. Uhradené úroky z omeškania sú príjmom do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkov.

8. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určí 2/3 väčšina zástupcov vlastníkov jeden rok dopredu, podľa výsledkov vyúčtovania tak, aby boli pokryté predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu budovy.

9. Vlastník garáže je povinný na svoje náklady udržiavať svoj nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy.

10. Vlastník garáže je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a zmenách, pri prenajatí nebytového priestoru a pri inom nakladaní s nebytovým priestorom nerušil, neohrozoval, ani inak neobmedzoval ostatných vlastníkov garáží vo výkone ich vlastníckych a spoluužívateľských práv.

11. Vlastník nebytového priestoru je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných nebytových priestoroch, alebo na spoločných priestoroch a častiach budovy, alebo príslušenstve spôsobil sám, alebo, alebo osoby užívajúce nebytový priestor.

12. Vlastník garáže je povinný umožniť na nevyhnutne potrebný čas a nevyhnutnej miere vstup do nebytového priestoru zástupcovi správcu a osobe oprávnenej vykonať kontrolu, alebo údržbu, za účelom vykonania obhliadky, alebo opravy. Sprístupnenie je povinný vlastník umožniť, ak sa jedná o opravu na spoločných zariadeniach budovy.

13. S prechodom, alebo prevodom vlastníctva nehnuteľností, prechádzajú na nastupujúceho vlastníka všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy. Nastupujúci vlastník je povinný pristúpiť k tejto Zmluve písomným prehlásením u správcu.

14. K prechodu, prevodu nehnuteľnosti je odstupujúci vlastník povinný vyžiadať si od správcu vyhlásenie, že ku dňu prevodu, prechodu nebytového priestoru - garáže, má vlastník vysporiadané všetky záväzky voči správcovi.

opačnom prípade prechádza povinnosť úhrady záväzkou voči správcovi na nastupujúceho vlastníka nebytového priestoru- garáže.

15. Nového vlastníka zaväzujú aj právne úkony, týkajúce sa spoločných častí, zariadení, príslušenstva a pozemku, vykonané pred zmenou vlastníctva garáže.

16. Vlastník nemôže vykonávať opravy nebytového priestoru, ktorými by ohrozoval, alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo by menil vzhľad budovy bez súhlasu zástupcov vlastníkov.

17. Ak vlastník garáže- nebytového priestoru zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov takým spôsobom, že obmädzuje, alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že:

- hrubo poškodzuje nebytový priestor, spoločné časti, zariadenia a príslušenstva budovy

- ohrozuje bezpečnosť vlastníkov

- porušuje dobré mravy

- neplní rozhodnutia uložené súdom môže súd na návrh schôdze vlastníkov nariadiť predaj nebytového priestoru (dražbou)

18. Vlastník garáže musí:

- pred vchodom do hromadnej garáže preukázať sa vstupným preukazom

- dodržiavať určenú rýchlosť v objekte hromadnej garáže

- pešo chodiť len mimo dopravných rámp

19. Vlastník garáže nesmie:

- vstupovať do objektu hromadnej garáže pod vplyvom alkoholu

- robiť v objekte garáže údržbu a opravu vozidla cudzími osobami

- užívať elektrickú energiu na inú činnosť, ako na práce súvisiace s bezprostredným použitím pre svoju potrebu osvetlenie, nabíjanie batérie, vlastná údržba vozidla malého rozsahu (nakolko náklady na spotrebu elektrickej energie sa rozpočítavajú rovnomerne na všetky garáže)

- používať vykurovanie garáž akýmkoľvek vykurovacími telesami

- čistiť vozidlo výparovými prostriedkami

- skladovať horľaviny

- umývať vozidlo v objekte a priľahlých priestoroch

20. Vlastníci majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe budovy Hromadnej garáže a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve Hromadnej garáže, prípadne pozemku prostredníctvom zástupcov vlastníkov, alebo na schôdzi vlastníkov.

21. Spôsob hlasovania:

21.1. nadpolovičnou väčšinou hlasov splnomocnených zástupcov vlastníkov, hlasujúcich o:

21.1.1. - výške preddavku na služby, správu a do fondov

21.1.2. - zmene výkonu správy

21.2. nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov na schôdzi vlastníkov, hlasujúcich o:

21.2.1 - podaní návrhu na dražbu

21.2.2 - odsúhlasenia zmluvných vzťahov medzi správcou a vlastníkmi

21.3. dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov, hlasujúcich o:

21.3.1 - zmluve o stavbe a nadstavbe

22. Podmienka na zabezpečenie účasti pre hlasovanie nadpolovičnou väčšinou prítomných na schôdzi je, oboznámenie s termínom a programom schôdze obvyklým spôsobom minimálne 2 týždne pred schôdzou.

23. Súčasťou tejto Zmluvy je Prevádzkový poriadok garážovania

24. Zo schôdze zvolanej splnomocnenými zástupcami vlastníkov, predložia správcovi splnomocnení zástupcovia zápisnicu s prezenčnou listinou.

25. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov nebytových priestorov – garáží, vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky údržby a opráv. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci tejto Zmluvy, nesie vlastník nebytového priestoru – garáže, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.

Článok 5

Odmena za správu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že správca má nárok na mesačnú odmenu 1,98 Eur (59,65 Sk) za jednu garáž.

2. Jednorázový poplatok vo výške 1,98 Eur (59,65 Sk) je za prvotné náklady spojené s prevzatím agendy, zavedením údajov o priestoroch a vlastníkoch do agendy správcu.

3. Cena za zriadenie predmetu Zmluvy je splatná spolu s mesačnými preddavkami na poskytované plnenia a príspevkami do fondov vopred do 25. dňa príslušného mesiaca, poukázaním príslušnej sumy na účet 2541412859/0200 VÚB a.s. pobočka Banská Bystrica.

Cenu za obstaranie predmetu Zmluvy je správca oprávnený preúčtovať z účtu uvedeného v úvode Zmluvy do 25.dňa bežného mesiaca na svoj podnikateľský účet, na základe splátkového kalendára.

5.Správca je platiteľom DPH.

6.Správca má právo odmenu za správu medziročne upravovať o oficiálne priznanú mieru inflácie, publikovanú Slovenským štatistickým úradom.

7. Ceny uvedené v bode 1 a 2 tohto článku sú vrátane 19% DPH.

8.Konverzný kurz: 1 Eur = 30,126 Sk.

Článok 6 Plná moc

1.Na obstaranie záležitostí vlastníkov, uvedených v predmetnej zmluve udeľuje na právne úkony s tým spojené správcovi **plnú moc** v smysle §31 a násl.Občianskeho zákonníka. Správca je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov pred súdom.

2.Podľa tejto plnej moci môže správca disponovať s bežným účtom číslo:2541412859/0200,zriadenom vo VÚB, a.s., pobočka Banská Bystrica a uhrádzať všetky fakturácie od dodávateľov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy.

Článok 7 Prechodné a záverečné ustanovenia

1.Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

2.Ukončiť vzťahy z tejto Zmluvy vyplývajúce, môžu zmluvné strany písomnou výpoveďou v 3 mesačnej výpovednej lehote, bez udania dôvodu, alebo písomnou dohodou.

3.Všetky zmeny a dodatky k tejto Zmluve sú platné len v písomnej forme, podpísanej obidvoma zmluvnými stranami.

4.Zmluva je platná dňom podpísania účastníkmi Zmluvy a účinná dňom 1.2.2009.

5.Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy je: Prevádzkový poriadok garážovania a Zápisnica zo schôdze vlastníkov garáží, konanej dňa 22.09.2009.

6.Zmluva je vyhotovená v 129 vyhotoveniach, pričom jedno vyhotovenie obdrží správca a 128 vyhotovení obdržia vlastníci nebytových priestorov - garáží.

7.Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto Zmluvy prednostne riešiť dohodou.

8.Zmluvné strany prehlasujú, že súhlasia s obsahom tejto Zmluvy, že Zmluva bola uzatvorená na základe pravdivých údajov, ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tiesni, v omyle a inak nevýhodných podmienok.

9.Zmluvné strany po prečítaní Zmluvy prehlasujú, že jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju na zozname o jej prevzatí podpisujú.

10.Táto Zmluva, jej zmena, alebo zánik, je záväzná pre všetkých vlastníkov, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov nebytových priestorov a správcom.

V Banskej Bystrici, dňa 22.09.2009.

Správca :BYTHOS, s.r.o.

V zast. Nadežda Čemová.....

Milada Kalčevská

konateľky spoločnosti

BYTHOS s.r.o. -i-

Rudľovská cesta 53
974 01 Banská Bystrica

Zap. OR OS BB Odd.: Sro, vl.č. 2989/S

Splnomocnení zástupcovia vlastníkov

Zvolení val. zhromaždením dňa 22.3.2006 a
schôdze zo dňa 21.3.2009

JUDr.Eubomír Hrež.....

Ing.Jana Hrianková

Štefan Ševčík

Milan Talian

Peter Vaculčíak

Ing.Jozef Dvoršťák