

Zmluva o výkone správy nehnuteľností
uzavretá podľa § 269 ods.2 Obchodného zákonníka
č. . 2007/0002/002

uzatvorená medzi

Poradové č.	Meno/názov vlastníka	Rodné číslo/IČO	Miesto trvalého pobytu Sídlo spoločnosti	Plocha v m ²	Spoluvlastnícky podiel
1	AUDIRO, spol.s r.o.	30775671			490/10000
2	SIKARD spol. s r.o.	17322961	Drieňová 34		514/10000
3	LINEA, investičné družstvo	31322247	Drieňová 34		5763/10000
4	RATIO spol s.r.o.	31344348	Drieňová 34		526/10000
5	Výboch Ján, Ing.arch. a Daniela, rod.Kellová		Bagarova 14, Bratislava		21/10000
6	Unitec Holding, s.r.o.	31 353 371			21/10000
7	Boháč Ivan, Ing.arch.		Teslova 32, Bratislava		79/10000
8	SR-Správa finančnej kontroly Bratislava	894478	Drieňová 34		1958/10000
9	Národné centrum zdravotníckych informácií	165387	Lazaretská 26, Bratislava		87/10000
10	Ústav bývania, a.s.	31321542	Drieňová 34		541/10000

V zastúpení na základe poverenia zo schôdze spoluvlastníkov zo dňa 23.1. 2007 :

Linea, investičné družstvo, Drieňová 34, Bratislava
Audiro, s.r.o. Drieňová 34, Bratislava
Správa finančnej kontroly, Drieňová 34, Bratislava

(ďalej len „objednávateľ“ alebo „spoluvlastník“)

a

Správca : **ETP Management budov, s.r.o.**
So sídlom: Mlynské nivy 61, 827 11 Bratislava
Štatutárny zástupca : Mgr. PaedDr. Jozef Malich ,
konateľ spoločnosti
IČO : 35 970 707
IČ DPH SK 2022104414
Spoločnosť je zapísaná v OR Okresného súdu BA
1, oddiel Sro, vložka 38781/B

(ďalej len „správca“)

(ďalej len „objednávateľ“ alebo „správca“)

Preambula

1. V zmysle listu vlastníctva č.2826 (príloha č.1) sú spoluvlastníci vlastníkmi administratívnej budovy nachádzajúcej sa v Bratislave na ul. Drieňovej č. orientačné 34, súpisné č. 1712 (ďalej len „budova“ alebo „objekt“ alebo „nehnutelnosť“), postavenej na parcele č. 15666/10 evidovanej na LV č.2821, katastrálne územie Ružinov, okres Bratislava - m. č. Ružinov.
2. Spoluvlastníci sa rozhodli, že poveria správcu, aby vykonával správu a údržbu nehnuteľnosti „administratívna budova Drieňová 34 Bratislava“ a aby vykonával ďalšie činnosti popísané v ďalších ustanoveniach tejto Zmluvy, za podmienok v nej uvedených. Správca súhlasí s tým, že za dohodnutú úhradu bude vykonávať správu uvedenej nehnuteľnosti.

Čl. II.

Predmet zmluvy

1. Správca sa zaväzuje, že bude pre spoluvlastníkov zabezpečovať výkon správy nehnuteľnosti v Bratislave na Drieňovej ulici č. 34, súp. číslo 1712, na parcele č. 15666/10 o zast. ploche 1086 m²,
2. Majetok uvedený v bode 1. prevezme správca od spoluvlastníkov fyzickým prevzatím, o ktorom bude spísaný protokol. V protokole musí byť uvedený technický stav nehnuteľnosti a doklady s ňou odovzdávané.
3. Plocha kancelárskych a obchodných priestorov je 4749 m². Vyúčtovanie nákladov správca vykoná podľa pomeru skutočne užíwanej kancelárskej a obchodnej plochy k celkovej kancelárskej a obchodnej ploche nehnuteľnosti dohodnutej na porade spoluvlastníkov dňa 11. 9. 1996 (zápisnica z uvedeného stretnutia tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy).

Čl. III.

Práva a povinnosti spoluvlastníkov

1. Spoluvlastník sa zaväzuje odovzdať správcovi všetky potrebné doklady a informácie, ktoré sú potrebné k vybaveniu záležitostí dohodnutých v tejto zmluve a v tomto smere bude so správcom úzko spolupracovať.
2. Spoluvlastník sa zaväzuje, že bude informovať správcu bez zbytočného odkladu o všetkých skutočnostiach potrebných pre činnosť správcu podľa tejto zmluvy a oznamovať mu včas všetky zmeny a dôležité okolnosti, ktoré môžu mať vplyv na jeho činnosť podľa tejto zmluvy, a poskytovať mu potrebnú súčinnosť pri plnení jeho povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
3. Spoluvlastník sa zaväzuje zriadiť fond prevádzky, opráv a údržby nehnuteľnosti (ďalej len fond), vedený na samostatnom účte objektu zriadenom správcom.
4. Spoluvlastník sa zaväzuje prvotne naplniť fond vo výške 150.000,- Sk a platiť príspevok do fondu vo výške 125.000,- Sk štvrťročne do pätnásteho dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka na základe zálohových faktúr správcu doručených jednotlivým spoluvlastníkom, v ktorých bude celková suma rozdelená podľa pomeru skutočne užíwanej kancelárskej o obchodnej plochy k celkovej kancelárskej a obchodnej ploche nehnuteľnosti. V zmysle zákona NR SR č.523/2003 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy Správa finančne kontroly Bratislava tento bod zmluvy neplní.

5. Spoluvlastník sa zaväzuje doplniť fond finančnou čiastkou, o ktorú podľa predpokladu správcu výkon správy prevýši disponibilnú výšku fondu do 30 dní od informácie o takejto potrebe okrem Správy finančnej kontroly Bratislava.
6. Spoluvlastník dáva správcovi právo disponovať s účtom objektu.
7. Spoluvlastník sa zaväzuje platiť správcovi odplatu konkrétne uvedená v čl. VI zmluvy za zabezpečenie činnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy.
8. Spoluvlastník je povinný uhrádzať na účet objektu zálohy za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti a to štvrťročne do pätnásteho dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka na základe zálohových faktúr správcu doručených jednotlivým spoluvlastníkom, v ktorých bude celková suma záloh rozdelená podľa pomeru skutočne užíwanej kancelárskej a obchodnej plochy k celkovej kancelárskej a obchodnej ploche nehnuteľnosti.
9. Pre rok 2007 je spoluvlastník povinný platiť celkovú štvrťročnú výšku záloh na služby (teplo, elektrická energia, vodné, stočné), na ostatné služby (odvoz a likvidácia odpadu, upratovanie, údržbári, informátori, obsluha výmenníkovej stanice, strážna služba, servis výtahov, BOZP, PO, revízie a pod.), na poistenie nehnuteľnosti, čo spolu predstavuje celkovú štvrťročnú zálohu vo výške 889 875,60 Sk bez DPH. Správca bude účtovať DPH v zmysle zákona NR SR č.222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty. Záloha na služby v zmysle tohto bodu môže byť upravená na základe podstatného zvýšenia cien jednotlivých služieb.
10. Záloha na správu a prevádzku parkovísk sa bude účtovať podľa samostatnej zmluvy.
11. V prípade zmeny cenových podmienok v priebehu roku 2007 je spoluvlastník povinný platiť zálohové platby primerane upravené správcom po dohode so spoluvlastníkom. Predmet dohody bude tvoriť dodatok k tejto zmluve.
12. Spoluvlastníci – rozpočtové organizácie – budú platiť náklady na opravy priamo bez zálohových platieb.
13. V prípade, že spoluvlastník je v omeškaní s úhradou zálohových platieb alebo vyúčtovania, je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

Čl. IV.

Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje:
 - zabezpečovať činnosti podľa predmetu zmluvy s maximálnou odbornou starostlivosťou a chrániť záujmy spoluvlastníka,
 - viesť samostatný účet nehnuteľnosti za účelom evidencie výnosov a nákladov nehnuteľnosti, uzatvárať svojim menom zmluvy s tretími stranami na zabezpečenie prevádzky, opráv a údržby zvereného majetku, vo vyčlenených prípadoch so súhlasom spoluvlastníkov,
 - poskytovať spoluvlastníkom informácie a podklady týkajúce sa výkonu správy nehnuteľnosti,
 - postupovať pri výkone správy nehnuteľnosti podľa pokynov spoluvlastníka a v súlade s jeho záujmami,
 - zabezpečovať výkon správy nehnuteľnosti tak, že vykoná všetky potrebné úkony k tomu, aby sa predchádzalo škodám na nehnuteľnosti,
 - zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy nehnuteľností.

2. Správca zodpovedá za škodu na nehnuteľnosti. Za škodu na nehnuteľnosti nezodpovedá, ak by túto škodu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti, alebo ak by spoluvlastník napriek upozorneniu správcu nevyčlenil dostatočné finančné prostriedky na zabránenie vzniku škody, alebo ak by spoluvlastník aj napriek upozorneniu správcu trval na príkaze majúcom za následok vznik škody.
3. Správca je povinný preveriť poistenie nehnuteľnosti. Ak nehnuteľnosť nie je poistená, nehnuteľnosť poistiť. Rozsah poistenia správca prekonzultuje so spoluvlastníkom. Ku každej poistnej zmluve je potrebný predchádzajúci súhlas spoluvlastníka.
4. Správca a ním určené osoby majú prístup, po predchádzajúcom ohlásení, do všetkých častí budovy, najmä za účelom kontroly, výkonu svojich práv, povinností a opráv.
5. Správca má právo vyznačiť svoju správu na viditeľnom mieste objektu.
6. Správca je oprávnený z účtu nehnuteľnosti uhrádzať mzdu vykonávateľa údržby nehnuteľnosti (prípadne aj s odmenou ak ju spoluvlastník schváli), ktorá je ku dňu podpisu tejto zmluvy 16.000,- Sk a všetky zákonné odvody do zdravotnej a sociálnej poisťovne.

Čl. V. Plná moc

1. Spoluvlastník udeľuje správcovi plnú moc ku všetkým právnym úkonom, ktoré bude správca odo dňa účinnosti tejto zmluvy a na jej základe vykonávať v mene spoluvlastníka a na jeho účet.
2. Spoluvlastník splnomocňuje správcu zastupovať spoluvlastníka vo všetkých záležitostiach spojených s výkonom správy nehnuteľností tak, aby neboli ohrozené záujmy, povest' a dobré meno spoluvlastníka.
3. Spoluvlastníci splnomocňujú LINEU, investičné družstvo, Správu finančnej kontroly Bratislava, Ústav bývania a.s. zastupovať spoluvlastníkov vo veciach vyjadrenia sa alebo udelenia súhlasu spoluvlastníkov v zmysle tejto zmluvy.

Čl. VI. Odplata

1. Mesačná odplata za výkon správy je dohodnutá vo výške 28.500,- Sk bez DPH. Správca bude účtovať DPH v zmysle zákona NR SR č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty.
2. Odplatu bude spoluvlastník poukazovať štvrťročne do pätnásteho dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka na základe faktúr správcu doručených jednotlivým spoluvlastníkom, v ktorých bude celková suma rozdelená podľa pomeru skutočne užívanej kancelárskej a obchodnej plochy k celkovej kancelárskej a obchodnej ploche nehnuteľnosti.

Čl. VII. Výklad pojmov

1. Pod pojmom výkon správy sa pre účely tejto zmluvy rozumie kompletná správa a údržba častí, priestorov a technológií nehnuteľnosti, ktoré sú alebo môžu byť užívané spoločne spoluvlastníkmi alebo slúžia v ich spoločný prospech. Ide najmä o:

a) v oblasti ekonomiky a hospodárenia

- zriadenie samostatného účtu domu za účelom vedenia všetkých príjmov a výdavkov nehnuteľnosti
- vedenie účtovníctva domovej nehnuteľnosti vrátane vyúčtovania fondu opráv a nákladov na služby spojené s užívaním nehnuteľnosti,
- výkon cenovej, technickej a vecnej kontroly vykonávania a fakturácie prác na nehnuteľnosti,
- vykonávanie všetkých úhrad súvisiacich s prevádzkou nehnuteľnosti, vrátane daní a verejných poplatkov tretím stranám z účtu domu,
- stanovovanie výšky zálohových platieb dohodnutých v tejto zmluve, určovanie doby splatnosti uvedených platieb a ich inkasovanie,
- informáciu o príjmoch a výdavkoch fondu predložiť najneskôr do 10 dní po skončení štvrt'roka spoluvlastníkovi,
- vyúčtovanie príjmov a výdavkov nehnuteľnosti vo forme vyúčtovacej faktúry (alebo predpoklad ak náklady nie sú ešte známe) predložiť objednávateľovi najneskôr do 28.2. nasledujúceho roka, rozúčtovanie bude vykonané podľa kancelárskej a obchodnej plochy skutočne užíwanej jednotlivými spoluvlastníkmi alebo ich nájomcami,
- za nesplatenie zálohových platieb a vyúčtovania správcom v termíne podľa tejto zmluvy, bola dohodnutá zmluvná pokuta 0,2 % za každý aj začatý deň omeškania, čo nezavahuje dlžníka povinnosti uhradiť náhradu škody pokiaľ je vyššia. Povinnosťou správcu je platby a zmluvné pokuty vymáhať vrátane súdneho a exekučného vymáhania,

b) v technickej oblasti

- vykonávanie pravidelných obhliadok nehnuteľnosti,
- spracovanie zoznamu potrebných opráv a údržby,
- zabezpečenie bežnej údržby a opráv menšieho rozsahu a dozoru nad nimi do výšky 10.000,- Sk na jednu opravu, na opravy a údržbu nad stanovený limit je potrebný predchádzajúci súhlas spoluvlastníka, na opravu a údržbu nad 100.000,- Sk je potrebné uskutočniť výberové konanie,
- zabezpečenie opráv a vykonanie opatrení v nevyhnutnom rozsahu za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva alebo vzniku škody či jej nárastu aj nad stanovený finančný limit, o takejto situácii a opatreniach je nutné spoluvlastníka ihneď informovať,
- spracovanie harmonogramu revízií a odborných prehliadok vyhradených technických zariadení, zabezpečenie jeho realizácie,
- odborná účasť na kontrolách odborného štátneho dozoru
- zabezpečenie výkonu opatrení uložených revíziami alebo kontrolami, odborná účasť na kontrolách štátneho odborného dozoru,

c) v oblasti prevádzky nehnuteľností

- vydanie a zmeny Štatútu budovy po schválení nadpolovičnou väčšinou vlastníkov budovy a zabezpečenie jeho dodržiavania,
- zabezpečenie služieb spojených s užívaním a prevádzkou nehnuteľnosti, spočívajúcich najmä v:
 - zabezpečení dodávky tepla, teplej a studenej vody,
 - odvodu odpadovej vody,
 - zabezpečení odvozu a likvidácie odpadu,
 - zabezpečení servisu výtahových zariadení,
 - zabezpečení dodávky elektrickej energie,

- zabezpečení strážnej, parkovacej a informačnej služby,
 - uzatvorenie zmlúv na služby spojené s prevádzkou nehnuteľnosti, výkon činností vyplývajúcich z plnenia týchto zmlúv pre správcu,
 - zabezpečenie dokumentov a činností BOZP a PO,
 - zabezpečenie upratovania nehnuteľnosti vrátane zimnej služby,
 - zabezpečenie dezinfekcie, dezinfekcie a deratizácie v zmysle platných predpisov,
- d) **v právnej oblasti**
- príprava podkladov pre podanie návrhov na súd vo veciach týkajúcich sa správy nehnuteľností,
 - zastupovanie spoluvlastníka pred orgánmi štátnej správy alebo obce vo veciach týkajúcich sa správy nehnuteľností.
2. Pod pojmom náklady na správu sa rozumejú všetky náklady súvisiace s prevádzkou nehnuteľnosti, poistenie majetku, dane a poplatky, odmena za výkon správy, náklady súvisiace s poskytovaním právnej pomoci a služieb, ako i ďalšie nevyhnutné náklady vyplývajúce z prevádzky zvereneného majetku.
 3. Služby a ich cena nad rámec výkonu správy dohodnutého v tejto zmluve budú upravené dodatkom k zmluve.

Čl. VIII.

Platnosť a účinnosť zmluvy

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, je platná a účinná dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami.
2. Platnosť zmluvy môže byť ukončená:
 - dohodou zmluvných strán,
 - písomnou výpoveďou niektorou zo zmluvných strán s výpovednou lehotou 6 mesiacov k 30.6. bežného roka.

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

1. Tam, kde je touto zmluvou viazaný spoluvlastník, sú viazaní spoluvlastníci spoločne a nerozdielne, za finančné záväzky zodpovedajú v pomere podľa svojich spoluvlastníckych podielov, ak nie je v zmluve dohodnuté inak.
2. Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len písomnými dodatkami podpísanými obidvomi stranami.
3. Odstúpiť od tejto zmluvy môžu zmluvné strany iba v prípade jej hrubého porušovania druhou stranou. Odstúpenie musí byť písomné, zdôvodnené a doručené druhej strane, inak je neplatné. Nároky na náhradu škody týmto nie sú dotknuté.
4. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka.
5. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany brali túto otázku do úvahy.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.

7. Zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch v slovenskom znení, po jednom pre každého zástupcu spoluvlastníka (ostatní spoluvlastníci obdržia kópie) a dva pre správcu.

V Bratislave dňa 02.01. 2007

Správca:

ETP Management budov, s.r.o.

ETP Management budov, s.r.o.
Mlynské nivy 61,
Bratislava 827 11
IČO:35970707, DIČ:2022104414

Vlastníci:

Linea, Investičné družstvo

LINEA, investičné družstvo
Drieňová 34, 826 16 Bratislava
IČO: 31322247
IČ DPH: SK2020318685

Audiro, s.r.o.

Správa finančnej kontroly

meš