

Zmluva o výkone správy pozemkov
uzavretá podľa § 269 ods.2 Obchodného zákonníka
č. 2007/0003/002

uzatvorená medzi

Vlastníkmi pozemkov parc.č.15666/11, LV č.2822

Poradové č. podľa LV	Meno/názov vlastníka	IČO	Miesto trvalého pobytu Sídlo spoločnosti	Spoluvlastnícky podiel
3	Ústav bývania, a.s.	31321542	Drieňová 34, Bratislava	463/10000
4	LINEA, investičné družstvo	31322247	Drieňová 34, Bratislava	4704/10000
7	LINEA, investičné družstvo	31322247	Drieňová 34	367/10000
9	SR-Správa finančnej kontroly Bratislava	894478	Drieňová 34, Bratislava	3465/10000
10	LINEA, investičné družstvo	31322247	Drieňová 34, Bratislava	916/10000
11	Ústav bývania, a.s.	31321542	Drieňová 34 , Bratislava	85/10000

Vlastníkmi pozemkov parc.č.15666/12, LV č.2760

Poradové č. podľa LV	Meno/názov vlastníka	IČO	Miesto trvalého pobytu Sídlo spoločnosti	Spoluvlastnícky podiel
3	Ústav bývania, a.s.	31321542	Drieňová 34, Bratislava	463/10000
4	LINEA, investičné družstvo	31322247	Drieňová 34, Bratislava	5071/10000
8	SR-Správa finančnej kontroly Bratislava	894478	Drieňová 34, Bratislava	3465/10000
9	LINEA, investičné družstvo	31322247	Drieňová 34, Bratislava	916/10000
10	Ústav bývania, a.s.	31321542	Drieňová 34 , Bratislava	85/10000

(ďalej len „vlastníci“)

a

Správcom :

ETP Management budov, s.r.o. , Mlynské Nivy 61, 827 11 Bratislava
Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel Sro, vložka č. 38781/B
IČO : 35 970 707
DIČ : 2022104414
IČDPH : SK 2022104414
zastúpená : Mgr. PaedDr. Jozefom Malichom, konateľom spoločnosti

(ďalej len „správca“)

Článok 1.
Predmet zmluvy

- 1.1. Predmetom zmluvy je správa nehnuteľnosti - pozemkov nachádzajúcich sa v Bratislave, katastrálne územie Bratislava II, Nivy - mestská časť Ružinov, parcela číslo 15666/11 vedená ako ostatné plochy o výmere 2 266 m², zapísaná na LV č.2822 a parcela číslo 15666/12 vedená ako ostatné plochy o výmere 195 m², zapísaná na LV č. 2760 (ďalej len „objekt“)

prípadne „predmet zmluvy“ a „parkovisko“). LV č.2822 a LV č.2760 sú prílohou č.1 tejto zmluvy.

- 1.2. Na pozemkoch špecifikovaných v bode 1. sú vybudované parkoviská. Správca bude vykonávať správu parkovísk.
- 1.3. Predmet zmluvy prevezme správca od vlastníkov do správy fyzickým prevzatím, o ktorom bude spísaný preberací protokol s uvedením odovzdaných dokladov.
- 1.4. Práce nad rozsah vymezený touto zmluvou správca vykoná na základe osobného jednanía s objednávateľom a budú predmetom dodatku k zmluve resp. objednávky

Článok 2. Rozsah správy

2.1. Technická oblasť správy:

- 2.1.1. vykonávanie pravidelných obhliadok predmetu zmluvy
- 2.1.2. zabezpečenie technickej evidencie a zaznamenanie všetkých zmien
- 2.1.3. spracovanie zoznamu potrebných opráv
- 2.1.4. 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 vlastníkov
- 2.1.5. Opravy a údržbu nad 30.000,-Sk zabezpečí správca so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov pri dodržaní nasledujúcich kritérií:
 - a) referencie dodávateľa
 - b) cena práce
 - c) záručné podmienky a pozáručný servis
 - d) platobné podmienky
- 2.1.6. zabezpečenie opráv a vykonanie opatrení v nevyhnutnom rozsahu aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečia alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu, o takej situácii a opatreniach je nutné vlastníkov ihneď informovať,

2.2. Prevádzková oblasť správy:

- 2.2.1. Zabezpečenie všetkých služieb spojených s užívaním pozemkov a prevádzkou parkovísk a uzatvorenie zmlúv na ich výkon a dodávku, spočívajúcich najmä:
 - zabezpečenie a uzatvorenie zmlúv na letnú a zimnú údržbu parkovísk a príslušných komunikácií,
 - zabezpečenie označovania parkovacích stojísk
 - obsluha rampy
 - dodávka, údržba a opravy parkovacích zábran (stĺpiky, rampy, reťaze)
 - zabezpečovanie dodržiavania prevádzkového poriadku parkoviska

2.3. Oblasť ekonomiky a hospodárenia :

- 2.3.1. Správca zriadi na plnenie predmetu zmluvy samostatný účet objektu, majiteľom ktorého bude správca.
- 2.3.2. Správca bude vykonávať evidenciu nákladov objektu osobitne podľa nasledovného rozlíšenia:
 - dodávateľské faktúry za služby spojené s užívaním parkoviska
 - dodávateľské faktúry spojené s opravami a údržbou parkoviska
 - odmena za správu
- 2.3.3. Správca má povinnosť vyúčtovať náklady na opravy a údržbu nehnuteľnosti a náklady spojené s prevádzkou parkovísk vždy k 28.2. nasledujúceho kalendárneho roka. Pokiaľ kompletne náklady predchádzajúceho obdobia ešte nie sú známe, oznámi správca objednávateľovi predpoklad nákladov a doúčtovanie skutočných nákladov zahrnie do nasledujúceho obdobia.
- 2.3.4. Vyúčtovanie správca vypracuje nasledovne:
Rozúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním parkovísk, náklady za opravy a údržbu parkovísk a odmenu za správu uvedenú v čl.7. tejto zmluvy podľa pomeru

veľkosti spoluvlastníckeho podielu k celkovému súčtu všetkých spoluvlastníckych podielov pozemkov zapísaných na LV 15666/12, 15666/11.

Spôsob rozúčtovania nákladov môže byť zmenený iba na základe písomného rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov počítanej podľa veľkosti podielov

- 2.3.5. Správca určí pre jednotlivých vlastníkov výšky zálohových platieb za služby spojené s užívaním parkovísk a preddavky na ich údržbu a opravy. Výška zálohových platieb bude stanovená podľa nákladov z predchádzajúceho vyúčtovacieho obdobia so zohľadnením aktuálnych cien. Zálohová platba bude predpisovaná spoluvlastníkom na začiatku štvrťroka vopred (1.1., 1.4., 1.7, 1.10.).
- 2.3.6. Správca uzatvára zmluvy na dodávku služieb spojených s prevádzkou pozemku-parkovísk vo svojom mene na účet vlastníkov. Vyúčtovanie nákladov správca vykoná pre spoluvlastníkov vo svojom mene
- 2.3.7. Správca bude vykonávať všetky úhrady súvisiace s prevádzkou parkovísk tretím stranám.

2.4. Právna oblasť správy

- 2.4.1. Príprava podkladov pre podanie návrhov na súd vo veciach týkajúcich sa užívania pozemkov – parkovísk po odsúhlasení vlastníkami.
- 2.4.2. Zastupovanie vlastníkov pred orgánmi štátnej správy, alebo obce vo veciach týkajúcich sa pozemkov po odsúhlasení vlastníkami.
- 2.4.3. Súdne vymáhanie prípadných nedoplatkov od neplatiacich vlastníkov, ktorí sú v omeškaní s úhradou zálohových platieb za služby, preddavkov na údržbu a opravy, odmeny za správu a vyúčtovaní o viac ako 28 dní ako je lehota splatnosti uvedená na fakturačnom doklade. Na toto vlastníci správcu vyslovene splnomocňujú.

Článok 3

Spôsob vykonávania správy

- 3.1. Správca vykonáva správu pozemkov-parkovísk vo svojom mene na účet vlastníkov.
- 3.2. Pod pojmom zabezpečenie činnosti sa v tejto zmluve rozumie aktivita správcu, ktorou správca zabezpečí výkon činností, t.j. činnosť priamo nevykonáva, ale ju objednáva a komplexne manažuje s dodávateľom. Cenu za tento výkon vyúčtuje vlastníkom v rovnakej výške, v akej ju zaplatí tretej strane bez ďalších obchodných prirážok. V každom prípade nesie správca zodpovednosť za konanie dodávateľa. V týchto zmluvách majú vlastníci nehnuteľnosti vyhradené právo kontroly. Vlastníci majú právo jednotlivých, alebo všetkých subdodávateľov vymeniť v prípade, že ich činnosť môže byť inými dodávateľmi vykonaná lepšie alebo lacnejšie.
- 3.3. Pri výkone správy podľa tejto zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať príslušné slovenské zákony, predpisy, technické normy a dojednania.
- 3.4. Nedoplatky za zálohy za služby, vyúčtovania služieb spojených s užívaním pozemkov a vyúčtovanie opráv a údržby zo strany vlastníkov bude správca vymáhať zaslaním prvej upomienky v lehote 14 dní po lehote splatnosti pohľadávky a druhej upomienky v lehote 14 dní po lehote splatnosti pohľadávky. Pri neuhradení pohľadávok ani na základe upomienok podaním návrhu na súd. Za každý deň omeškania platby zo strany vlastníka si správca účtuje úrok z omeškania vo výške 0,5% z dlžnej sumy. Úrok z omeškania je výnosom správcu.
- 3.5. Správca má právo predpísať vyrubené penále za oneskorenú platbu dodávateľských faktúr vyplývajúcich z dodávateľských zmlúv (bod. 3.2) vlastníkom v prípade, že platobnú neschopnosť správcu zaviniť vlastníkom neuhradením faktúr v termíne splatnosti. Penále vyúčtuje vlastníkovi, ktorý platobnú neschopnosť správcu spôsobil.

Článok 4

Práva a povinnosti vlastníkov

- 4.1. Vlastníci sa zaväzujú odovzdať správcovi všetky potrebné doklady a informácie, ktoré sú potrebné k vybaveniu záležitostí dohodnutých v tejto zmluve a v tomto smere budú so správcom úzko spolupracovať.
- 4.2. Vlastníci budú správcu bez zbytočného odkladu informovať 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. Medzi takéto patria aj informácie o závadách alebo prácach, ktoré vlastníci sami zistili a ktoré má vykonať správca. Takisto je aj správca povinný potrebu údržbárskych prác a opráv nahlásiť vlastníkom.
- 4.3. Vlastníci sa zaväzujú za výkon v zmysle predmetu tejto zmluvy a za prevádzku nehnuteľnosti platiť správcovi cenu konkrétne uvedenú v článku 7. tejto zmluvy.
- 4.4. Vlastníci sa zaväzujú platiť na bankový účet zriadený správcom zálohy na služby spojené s prevádzkou parkovísk a preddavky na opravy a údržbu parkovísk na základe preddavkovej faktúry vystavenej správcom štvrťročne.
- 4.5. Vlastníci sa zaväzujú prvotne uhradiť zálohu na opravy a údržbu súvisiacu s prevádzkou parkovísk vo výške 50 000,-Sk . Výška zálohy bude rozpočítavaná každému vlastníkovi podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Zálohu nebude platiť Správa finančnej kontroly Bratislava zmysle zákona NR SR č. 523/2004 o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov.
- 4.6. Vlastníci sa zaväzujú uhrádzať preddavky na opravy a údržbu podľa bodu 4.5. vo výške 10000,-Sk štvrťročne. Výška zálohy bude rozpočítavaná každému vlastníkovi podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Správa finančnej kontroly Bratislava uhradí 34,65% skutočných nákladov na opravy a údržbu pri ich vzniku v priebehu roka, fakturácia bude vykonaná po každom ukončení prác.
- 4.7. Vlastníci sú povinní vykonávať úhrady preddavkov za služby spojené s užívaním pozemkov na základe preddavkovej faktúry správcu štvrťročne do desiateho dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka okrem Správy finančnej kontroly Bratislava. Výšku zálohových platieb správcu stanoví podľa nákladov z predchádzajúceho vyúčtovacieho obdobia so zohľadnením aktuálnych cien.
- 4.8. Vlastníci sú povinní poskytnúť správcovi na zabezpečenie predmetu zmluvy podľa potreby vodu, elektrickú energiu pre upratovanie a priestor pre prezliekanie a uskladnenie vecí pracovníkov správcu vykonávajúcich činnosť v zmysle tejto zmluvy.

Článok 5

Práva a povinnosti správcu

- 5.1. Správca má právo prijímať úhrady preddavkov a vyúčtovania služieb a nákladov za opravy od vlastníkov pozemkov.
- 5.2. Správca má právo použiť prijaté úhrady podľa predchádzajúceho bodu a preddavkové platby objednávateľa na úhradu nákladov spojených s prevádzkou a údržbou pozemkov -parkovísk.
- 5.3. Správca má povinnosť zabezpečovať činnosti podľa predmetu zmluvy s maximálnou odbornou starostlivosťou a chrániť záujmy vlastníkov.
- 5.4. Správca má právo uzatvárať vo svojom mene zmluvy s tretími stranami na zabezpečenie prevádzky, opráv a údržby parkovísk.
- 5.5. Správca má povinnosť zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy nehnuteľnosti.

Článok 6

Plná moc

- 6.1 Vlastníci udeľujú správcovi plnú moc ku všetkým právnym úkonom týkajúcich sa správy pozemkov-parkovísk, ktoré bude správca odo dňa účinnosti tejto zmluvy, v jej rozsahu a na jej základe vykonávať v mene vlastníkov.
- 6.2 Vlastníci poverujú správcu zastupovať ich vo všetkých záležitostiach spojených s výkonom správy nehnuteľností tak, aby neboli ohrozené záujmy, povesť a dobré meno vlastníkov.

Článok 7 Odmena

- 7.1. Ročná cena za výkon správy je dohodnutá oboma zmluvnými stranami v zmysle Zákona č. 18/96 Z.z vo výške 72 000,- Sk ročne bez DPH. Správe finančnej kontroly Bratislava bude odmena uhrádzať štvrťročne vo výške $\frac{1}{4}$ z 34,65% na základe vystavenej faktúry.
- 7.2. K dohodnutej cene bude správca účtovať daň z pridanej hodnoty podľa platných predpisov.
- 7.3. V cene je zahrnutý výkon správcu v zmysle tejto zmluvy, nie je v nej zahrnutá vlastná cena opráv, údržby, dodávok a pod.
- 7.4. Odmenu budú vlastníci uhrádzať správcovi štvrťročne na základe vystavenej faktúry.
- 7.5. Úprava ceny za výkon správy dohodnutá v bode 7.1:
 - 7.5.1. Úprava ceny bude predmetom osobitného rokovania medzi vlastníkmi a správcom vždy do 15.12. príslušného kalendárneho roku. Nová cena bude platná od 1.1. nasledujúceho kalendárneho roku.
 - 7.5.2. O úprave ceny dohodnutej v zmysle bodu 7.5.1. bude vyhotovený dodatok k tejto zmluve.

Článok 8 Platobné podmienky

- 8.1. Vlastníci sa zaväzujú uhradiť správcovi faktúru do 14 kalendárnych dní od jej doručenia na adresu vlastníka.
- 8.2. Ak faktúra nebude vystavená v súlade s touto Zmluvou, alebo nebude obsahovať požadované prílohy, má vlastník právo vrátiť ju do 10 dní od doručenia správcovi na prepracovanie. Správca sa zaväzuje doručiť vlastníkovi prepracovanú faktúru do 10 dní. Termín splatnosti prepracovanej faktúry plynie od okamihu jej doručenia vlastníkovi s tým, že vlastník vyvinie všetko primerané úsilie na to, aby faktúru uhradil v pôvodnej lehote splatnosti.

Článok 9 Plná moc

- 9.1. Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky právne úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle tejto zmluvy.

Článok 10 Prechodné a záverečné ustanovenia

- 10.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 6 mesiacov pre obidve zmluvné strany. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 10.2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1.1.2007.
- 10.3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomným dodatkom alebo iným písomným dokladom potvrdeným obidvomi zmluvnými stranami, pričom súhlas na zmenu zmluvy zo strany vlastníkov musí prejaviť nadpolovičná väčšina vlastníkov nehnuteľnosti pozemku – parkovacích miest.
- 10.4. Odstúpiť od tejto zmluvy môžu zmluvné strany iba v prípade jej hrubého porušovania druhou stranou. Odstúpenie musí byť písomné, zdôvodnené, odsúhlasené a doručené druhej strane, inak je neplatné. Nároky na náhradu škody týmto nie sú dotknuté.
- 10.5. Na vypovedanie zmluvy zo strany spoluvlastníkov pozemkov je potrebný súhlas s výpoveďou od nadpolovičnej väčšiny vlastníkov všetkých vlastníkov pozemku.

- 10.6. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho a Obchodného zákonníka.
- 10.7. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo 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.
- 10.8. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
- 10.9. Zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, z toho každá strana obdrží dve exempláre.
- 10.10. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

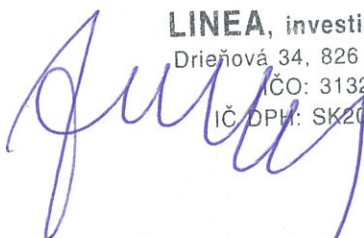
Vlastníci :

V Bratislave, dňa 01.01. 2007

LINEA, investičné družstvo,

Zastúpené: JUDr.Ivan Zubáľ, predseda družstva

LINEA, investičné družstvo
Drieňová 34, 826 16 Bratislava
IČO: 31322247 ③
IČ DPH: SK2020318685



ÚSTAV BÝVANIA, a.s.

Zastúpená: Ing. Eva Demová, predseda predstavenstva
Dušan Hačár, člen predstavenstva

Ústav bývania a.s.
Drieňová 34
Bratislava

SR –Správa finančnej kontroly Bratislava

Zastúpená: Ing.Peter Hrnek, CSc., riaditeľ SFK Bratislava



Správca:

V Bratislave, dňa 01.01. 2007

ETP Management, s.r.o.

Zastúpená: Mgr. PaedDr. Malich Jozef , konateľ spoločnosti

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

