

**Miestny úrad Bratislava
- Nové Mesto**

Oddelenie územného konania
a stavebného poriadku
Junácka 1
832 91 Bratislava

Zn.: 30 / 760 / 2017 / AP

v Bratislave, dňa 24.7.2017

Vec: Žiadosť o sprístupnenie informácie podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení.

Naša spoločnosť vykonáva v súlade s § 8a a nasl. / z. č. 182/1993 Z.z. v platnom znení správu bytového domu v Bratislave na Račianskej ulici č.69/B. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nám oznámili, že vlastníci nebytových priestorov č. 11-021,11-022 a 11-023, nachádzajúcich sa na 1. poschodí bytového domu („NP“), RELAXIA s.r.o., zastúpený konateľom . tento prenajal BHG s.ro., za účelom zriadenia hostela. Pôvodné účelové určenie tohto NP bolo ateliér – pracovňa. Pred začatím prevádzkovania hostela nebol vyžiadaný súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako dotknutých účastníkov konania, dokonca ani neboli o tejto skutočnosti informovaní, a to napriek tomu, že prevádzkovanie hostela zasahuje do práv a právom chránených záujmov všetkých vlastníkov a ovplyvňuje ich pokojné bývanie. V zmysle § 85 ods. 1 Stavebného zákona (z. č. 50/1976 Zb. v platnom znení) **stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení.** Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby. O zmenu užívania stavby je prevádzkovateľ zariadenia povinný požiadať príslušný stavebný úrad.

Žiadame Vás podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení ako povinnú osobu (§ 2 ods. 2 zákona) o **sprístupnenie informácie, či prevádzkovateľ hostela vykonáva svoju činnosť v súlade so zákonom, konkrétne žiadame o oznámenie, či Váš úrad rozhodol o zmene účelu užívania stavby (teda NP z ateliéru na hostel), či boli na vydanie takéhoto rozhodnutia splnené všetky zákonné požiadavky** (kladné stanovisko Hasičského a záchranného zboru a Regionálneho úradu verejného zdravotníctva a pod.).

Ako žiadateľ žiadam o sprístupnenie požadovanej informácie **elektronickou poštou na e-mailovú**
/ zákonom stanovenej lehote.

S pozdravom

Príloha: Zmluva o výkone správy, Výpis ORSR prevádzkovateľa

Zmluva o výkone správy

uzavretá podľa § 8a Zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, medzi týmito zmluvnými stranami:

Správca: *BYTY, spol. s r.o.*
Janotová 14-16
841 05 Bratislava
zapísaná v Obch. registri Okr. súdu Bratislava I, odd. Sro., vložka č. 7642/B
IČO: 31380239
IČ DPH: SK2020 346 416
v zastúpení - *Ing. Pavel P u h a* - konateľ spoločnosti

(ďalej len "správca")

Vlastníci: *Vlastníci bytov a nebytových priestorov*
v bytovom dome „Manhattan“ na Račianskej ulici č.69/B v Bratislave
konkrétne uvedení v závere tejto zmluvy

(ďalej len "vlastníci")

Čl. I. Úvodné ustanovenie

1. Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán, vyplývajúcich z výkonu správy domu, uvedeného v bode 2 tohto článku zmluvy.
2. Vlastníci poverujú správcu zabezpečením prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva ako aj finančným hospodárením bytového domu súpisné č. 13 152 na ulici **Račianska č. 69/B** v Bratislave, zastavaného pozemku parcelné č. 11756/3, 11765/4, a pozemku prislúchajúcemu k domu parc. č. 11787/8, 11787/21, 11787/22 (ďalej len "dom"), ktorý vydala Správa katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, katastrálne územie **Nové mesto**, zabezpečením plnení spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a ďalších služieb v rozsahu tejto zmluvy a za podmienok dojednaných touto zmluvou.
3. V zmysle tejto zmluvy:
 - a, spoločnými časťami domu sú najmä: základy domu, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie, obvodové múry, priečelia, strechy, vjazdy a výjazdy z podzemných garáží, komunikácie v podzemných garážach, vstupy do domu, recepcia, schodisko, únikové cesty- schodiská s požiarnymi predsienami, spoločné terasy, chodby, herňa a klubovňa so zázemím, inštalácie jadrá;
 - b, spoločnými zariadeniami domu sú najmä: plynová kotolňa, motorgenerátor, vodomerná, plynomerná, tlaková stanica, miestnosť dáta s technológiou a klimatizačnou jednotkou, dátová prípojka, elektrorozvodne a strojovne VZT, regulačná miestnosť vrátane technologického vybavenia, požiarny vodovod a hydranty, zabezpečovacie zariadenia, elektropožiarna signalizácia, zabezpečovacie zariadenie s režimom vstupu a kamerovým systémom, miestnosti upratovačky, miestnosť na tuhý domový odpad, miestnosti chladenia, výťahy, aktívny bleskozvod, vodovodné, elektrické, kanalizačné prípojky, komíny;
 - c, príslušenstvom domu sú najmä: spevnené plochy, exteriérové garážové státi, zábradlia, prístrešky nachádzajúce sa na pozemkoch patriacich k domu..

Čl. II. Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje:
 - a) za účasti zástupcu vlastníkov (Čl.V., bod 16., tejto zmluvy) fyzicky prevziať dom do výkonu správy a spísať o technickom stave domu vstupnú prehliadku.
 - b) za účasti zástupcu vlastníkov prevziať od investora (staviteľa) písomným protokolom všetku technickú, ekonomickú a právnu dokumentáciu nevyhnutnú pre ďalší výkon správy domu,
 - c) oboznámiť vlastníkov s obsahom písomného protokolu a vstupnej prehliadky bez zbytočného odkladu obvyklom mieste v dome alebo na schôdzi vlastníkov.
2. Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a pozemku (k ktorému prislúcha vlastníkom právo vyplývajúce z vecného bremena alebo ku ktorému vyplývajú iné práva)

- povinnosti napr.- priľahlý chodník) ako aj hospodáriť s fondom prevádzky, údržby a opráv a s finančnými prostriedkami na úcte domu v súlade so záujmami vlastníkov tak:
- a) aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckých a užívateľských práv k bytom a nebytovým priestorom v dome,
 - b) aby boli dodržiavané bezpečnostné, stavebno-technické alebo iné všeobecne záväzné právne predpisy,
 - c) aby hospodárenie domu bolo čo najefektívnejšie a za tým účelom sa zaväzuje predkladať iniciatívne návrhy smerujúce ku skvalitneniu a k hospodárnejšiemu výkonu správy.
3. Pre zabezpečenie plynulého výkonu správy správca:
- a) vykoná v prvom mesiaci svojej činnosti:
 - aa) prieskum existujúcich zmluvných vzťahov s dodávateľmi, ktorí zabezpečujú služby dodávané do domu,
 - ab) prieskum existujúcich zmluvných vzťahov s dodávateľmi (zhotoviteľmi), ktorí zabezpečujú odstraňovanie väd a nedorokov počas záručnej doby,
 - ac) prieskum finančnej situácie domu a spracovanie predpokladaného vývoja príjmov a výdavkov s návrhom plánu opráv a údržby,
 - ad) doručí vlastníkom výpočtový list, v ktorom budú predpísané zálohové platby pripadajúce na konkrétny byt alebo nebytový priestor (Čl. III., bod 1., tejto zmluvy),
 - ae) zabezpečenie opráv nevyhnutných pre základný chod domu.
 - b) zriadi v súlade s Čl. II., bod 4, písm. e, tejto zmluvy:
 - ba) účet domu, na ktorý budú vlastníci mesačne vopred, a to najneskôr do posledného dňa každého predchádzajúceho mesiaca, pravidelne uhrádzať predpísané zálohové platby na krytie prevádzkových nákladov domu, príspevky do fondu údržby a opráv a odmenu správcovi,
 - bb) účet pre fond prevádzky údržby a opráv domu.
4. Na splnenie svojho záväzku je správca povinný najmä:
- a) starať sa o prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu podľa odôvodnených požiadaviek väčšiny vlastníkov, a to s maximálnou odbornosťou, v súlade s osobitnými platnými právnymi predpismi a zásadami hospodárenia,
 - b) zabezpečiť nepretržité a nerušené 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 el. energie do spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu,
 - odvoz a likvidáciu odpadu,
 - upratovanie spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a priľahlých chodníkov,
 - zimnú údržbu okolia domu,
 - prevádzkovanie verejných alebo iných sietí /pokiaľ sú vlastníci užívateľmi/,
 - prevádzku výťahov a vyprosťovanie, prevádzku iných dvíhacích zariadení
 - deratizáciu, dezinfekciu, dezinfekciu,
 - poistenie domu,
 - pohotovostnú havarijnú službu,
 - odčítavanie, vyhodnocovanie a ciach meracej a regulačnej techniky,
 - odmenu zástupcom vlastníkov,
 - zabezpečenie recepcie
 - zabezpečenie strážnej služby
 - zabezpečenie užívania spoločných častí (klubovňa, herňa)
 - údržbu garážových priestorov a príjazdovej cesty
 - ostatné služby /poplatky za vedenie bank. účtov, poštové poplatky a iné/
 - c) zabezpečiť prevádzku a sledovať technický stav domu, a to najmä:
 - vykonávaním pravidelných fyzických prehliadok domu,
 - vedením technickej evidencie domu a zaznamenávanie vykonaných zmien,
 - spracovaním zoznamu nutnej údržby a opráv podľa dôležitosti a priority vlastníkov. Najneskôr do 30. novembra kalendárneho roku v spolupráci so zástupcom vlastníkov pripraviť návrh ročného plánu prevádzky, údržby, opráv domu pre nasledujúci kalendárny rok,
 - zabezpečením nutných, havarijných, bežných, plánovaných alebo vlastníckymi vyžiadovaných výkonov na prevádzku, údržbu a opravy domu a výkonom dozoru nad uvedenými prácami a ich preberaním. Správca je povinný upozorniť vlastníkov na nevyhnutnosť opráv a údržby za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečia 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 revízijských závad uložených revíziami a odbornými prehliadkami,

- zabezpečením plynulej dodávky všetkých médií potrebných na prevádzku domu,
 - evidenciou dokumentov o činnosti PO, BOZP a domových poriadkov,
 - dohliadnutím nad výkonom nepretržitej havarijnej služby,
 - dohliadnutím nad výkonom nepretržitej vyprostovacej výťahovej služby,
 - zabezpečením plynulých dodávok všetkých služieb podľa Čl. II., bodu 4., písm. b, tejto zmluvy,
 - zabezpečovanie ponukových listov dodávateľov vlastníkom,
 - súčinnosť pri preberaní objektu od zhotoviteľa a pri odovzdávaní bytov a uplatnenie reklamácií väd a nedorobkov v záručnej dobe objektu v prípade novostavby,
- d) zabezpečiť v právnej oblasti:
- kontrolu a sledovanie dodržiavania uzatvorených zmlúv,
 - prípravu podkladov pre úpravu existujúcich, alebo pre vypracovanie nových zmlúv,
 - uzatváranie nájomných zmlúv na prenájom spoločných priestorov v dome a to vždy len po predchádzajúcom súhlase vlastníkov, alebo iných zmlúv s tretími osobami na zabezpečenie prevádzky, opráv a údržby domu, v súlade so zásadami hospodárenia a dohodnutým spôsobom výkonu správy,
 - prípravu podkladov pre podanie návrhov na vydanie platobných rozkazov vo veciach týkajúcich sa správy domu, vymáhanie akýchkoľvek nedoplatkov a zastupovanie vlastníkov v súdnom, resp. v exekučnom konaní v súlade s občianskym zákonníkom, občianskym súdnym poriadkom a exekučným poriadkom,
 - 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,
 - podávanie návrhov na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 z. č. 182/1993 Z. z. v platnom znení, a to vždy len po predchádzajúcom súhlase nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome,
 - 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:
 - a) účet služieb,
 - b) účet fondu prevádzky, údržby a opráv;
 - prijímať prostriedky z úhrad za plnenia od vlastníkov, nájomcov alebo iné príjmy súvisiace so správou domu na zriadený účet služieb domu a tieto viesť oddelene od vlastných prostriedkov.
 - do konca bežného mesiaca jednou sumou odviesť z účtu služieb na účet fondu prevádzky, údržby a opráv vlastními schválený mesačný príspevok jednotne za celý dom.
 - previesť na účet správcu odmenu za výkon správy vo výške podľa Čl. VII, tejto zmluvy,
 - peňažné prostriedky uložené na účte domu je správca oprávnený použiť na úhradu plnení v zmysle tejto zmluvy len pre tento dom, len na zákonom určený alebo dohodnutý účel. Sú majetkom vlastníkov a správca ich nebude považovať za svoje finančné prostriedky. Bankové a poštové poplatky súvisiace s výkonom správy sú povinní znášať vlastníci. Bankové úroky a bankové poplatky vykázané na účte fondu prevádzky, údržby a opráv správca účtuje priamo na tomto účte. Úroky z omeškania z titulu nedoplatkov vlastníkov, zmluvné pokuty alebo iné plnenia pre dom zaúčtuje správca v prospech účtu fondu údržby a opráv,
 - sledovať plnenie predpísaných a dohodnutých úhrad od vlastníkov, plnenie nájomného a všetky iné nárokové plnenia súvisiace so správou domu,
 - zabezpečovať výkon správy domu len do výšky prostriedkov na účte domu. Pokiaľ je nutné na zamedzenie vzniku škôd vynaložiť vyššie prostriedky, je správca povinný o potrebe ďalších finančných prostriedkov bezodkladne informovať vlastníkov,
- f) vo vzťahu k vlastníkom je povinný:
- v zmysle Čl. II., bodu 3., písm., ad, a Čl. III., bodu 3., predkladať vlastníkom výpočtový list, v ktorom vypočíta a určí výšku úhrad, ktoré je vlastník povinný odvádzať na účet domu, v súlade s touto zmluvou,
 - poskytovať zástupcovi vlastníkov pravidelne mesačne všetky informácie a podklady týkajúce sa výkonu správy domu, ako aj o pohyboch na účtoch domu,
 - na požiadanie umožniť zástupcovi vlastníkov alebo priamo vlastníkom nahliadnúť 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 správy 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 písomnú správu o hospodárení za predchádzajúci rok, týkajúcu sa spoločných častí, zariadení domu a príslušenstva, 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,
- 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.
5. Ak správca najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o hospodárení za predchádzajúci rok, týkajúcej sa domu, o stave spoločných častí a zariadení domu, vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia, rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory, nemá až do jej opätovného predloženia v zmysle prvej časti tejto vety nárok na odmenu za správu podľa článku VII tejto zmluvy.
 6. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom správu o hospodárení, týkajúcej sa tohto domu, a odovzdať všetky písomné materiály (vrátane všetkých zmluvných dokumentov najmä servisné zmluvy, zmluvy o opravách, zmluvy z ktorých plynie povinnosť odstraňovať vady a nedorobky počas záručnej doby), 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 (v súčasnosti § 3 Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z. v platnom znení – vo výške o 8 percentuálnych bodov vyššej, ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k 1. dňu omeškania dlžníka s platením dlhu).
 7. Správca má právo označiť výkon správy na viditeľnom mieste objektu.

Čl. III.

Zásady platenia úhrad za plnenia (služby) a hospodárenie s nimi

1. Správca vypočíta vlastníkom a nájomcom v dome výšku mesačných preddavkov na plnenia uvedené v Čl. II., bod 4., b, tejto zmluvy, pričom vychádza z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok. Výška preddavku je uvedená vo výpočtovom liste.
2. Správca vedie podrobnú evidenciu jednotlivých nákladov domu podľa dodávaných služieb v zmysle Čl. III, bod 4., tejto zmluvy a vykonáva všetky úhrady súvisiace s prevádzkou domu, v súlade s prijatými zásadami hospodárenia.
3. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov určených na úhradu služieb, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov alebo zmeny rozsahu poskytovaných služieb. Vykonanie zmeny predpísanej výšky preddavkov je povinný prerokovať so zástupcom vlastníkov a o zmene včas upovedomiť vlastníkov.
4. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome, pokiaľ schôdza vlastníkov nerozhodne inak, takto:
 - a/ podľa spoluvlastníckeho podielu:
 - zrážková voda,
 - poistenie domu,
 - zabezpečenie recepcie
 - údržbu garážových priestorov a príjazdovej cesty
 - b/ podľa nameraných skutočných hodnôt pomerových meračov a vyúčtovacích faktúr:
 - dodávku vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových vôd,
 - dodávku teplej úžitkovej vody,
 - dodávka tepla pre ústredné kúrenie,
 - c/ podľa počtu osôb (minimálne 1 osoba na byt alebo nebytový priestor):
 - odvoz a likvidácia domového odpadu,
 - prevádzku výtáhov a vyprosťovanie
 - dodávka el. energie do spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu,
 - upratovanie spoločných častí a zariadení domu,
 - d/ rovnakým dielom medzi byty a nebytové priestory:
 - zabezpečenie strážnej služby
 - za používanie verejných alebo iných sietí,
 - za vykonanú deratizáciu, dezinfekciu, dezinfekciu spoločných priestorov domu,

- za pohotovostnú havarijnú službu,
 - odčítavanie a vyhodnocovanie meracej a regulačnej techniky,
 - zimná údržba
 - odmenu zástupcom vlastníkov
 - ostatné služby /poplatky za vedenie bank. účtov, poštové poplatky a iné/.
- e/ jednotlivo za jedno použitie poplatok =10,- EUR:
- zabezpečenie užívania spoločných častí (klubovňa, herňa)
5. Vyúčtovanie správcu vykoná do 30 dní od nadobudnutia skutočných nákladov za poskytnuté plnenia, najneskôr však v lehote do 31.5. nasledujúceho roka.
 6. Vyúčtovaním zistený preplatok je správca povinný vrátiť vlastníkom do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Prípadná reklamácia správnosti výsledku vyúčtovania nemá odkladný účinok na jeho úhradu. V prípade doručenia reklamácie platí pre úhradu 30 dňová lehota od termínu vyriešenia reklamácie. V tej istej lehote sú vlastníci povinní uhradiť nedoplatok zistený vyúčtovaním.
 7. Správca je oprávnený nakladať s prostriedkami účtu služieb nasledovne:
 - a) platí úhrady spojené s poskytovaním služieb, ktoré sú vymenované v Čl. II., bod 4., písm b, tejto zmluvy:
 - aa) predchádzajúci súhlas schôdze vlastníkov potrebuje **len** v prípade, že na poskytovanie služieb vymenovaných v Čl. II., bod 4., písm. b, tejto zmluvy budú uzatvorené nové zmluvy,
 - ab) predchádzajúci súhlas schôdze vlastníkov **potrebuje** na poskytovanie prevádzkových služieb, ktoré nie sú výslovne vymenované v Čl. II., bod 4., písm. b, tejto zmluvy,
 - b) vykoná odvod prijatých prostriedkov, ktoré sú vlastními tvorené do fondu prevádzky, údržby a opráv alebo sú príjmom tohto fondu na príslušný účet, (príspevky od vlastníkov, nájomné od nájomcov, úroky, penále a pod.),
 - c) vykoná odvod odmeny vo výške podľa čl. VII tejto zmluvy za správu na svoj účet.
 8. V prípade nedostatku finančných prostriedkov na účte služieb domu má správca právo a povinnosť požadovať od vlastníkov jednorazový príspevok na vykrytie vzniknutého dlhu a o nedostatku finančných prostriedkov na prevádzkovom účte domu je povinný upovedomiť vlastníkov písomne. O výške a spôsobe úhrady jednorazového mimoriadneho príspevku rozhodujú vlastníci na schôdzi alebo písomným hlasovaním. V prípade neakceptovania požiadavky na poskytnutie mimoriadneho príspevku správca nezodpovedá za škody spôsobené neuhradením dodaných služieb.
 9. V prípade, že si vlastníci neplnia povinnosti, uvedené v Čl. V., bod 9., správca je splnomocnený (Čl. IX. bod 2.) a má právo a povinnosť postupovať nasledovne:

V prípade, že nedoplatok vlastníka prevyšuje sumu 3-násobku jeho mesačnej zálohovej platby, **alebo** ak výška jeho nedoplatku v evidencii mesačných zálohových platieb presiahne hranicu =300,-EUR, správca vyzve tohto vlastníka doporučenou upomienkou na zaplatenie dlhu. Ak vlastník neuhradí svoj dlh do správcov stanoveného termínu, tak:

 - a, po konzultácii so zástupcom vlastníkov podá správca návrh na súdne vymáhanie pohľadávky podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu. Po správozaplatení rozhodnutia súdu podá návrh na exekúciu v súlade so zákonom č. 233/1995 Z. z. /Exekučný poriadok/ s možným zápisom záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení na list vlastníctva v katastri nehnuteľností,
 - b, správca podá návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu, resp. nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa §15 zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení, a to vždy len v prípade ak je schválený zákonom predpísaným počtom (nadpolovičnou väčšinou) hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
 10. V prípade neplnenia si povinností vlastníkov podľa Čl. V., bod 11., t.j. pri vzniku nedoplatku vlastníka na ročnom vyúčtovaní nákladov, spojených s vlastníctvom bytu, resp. nebytového priestoru, je správca po nedodržaní lehoty jeho splatnosti splnomocnený (Čl. IX. bod 3.) a má právo a povinnosť postupovať podľa bodu 9a, alebo 9b, tohto článku bez ohľadu na výšku tohto nedoplatku.

Čl. IV.

Prevádzka, údržba a oprava domu

(zásady vytvárania a hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv)

1. Za účelom zabezpečenia prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu, správca zabezpečuje vytvorenie účtu fondu údržby a opráv (Čl. II., bod 4., písm. e, tejto zmluvy).
2. Príjem do fondu prevádzky, údržby a opráv tvoria mesačné príspevky vlastníkov a nájomníkov, bankové úroky, dotácie, penále, príjmy za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov.

- priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, prípadne iné príjmy alebo príspevky, ktoré správca prijíma na účet domu. Do fondu prevádzky, údržby a opráv prispievajú vlastníci prípadne aj mimoriadnymi príspevkami podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v dome.
3. O výške mesačného príspevku vlastníkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a o jeho použití rozhodujú vlastníci.
 4. Na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a pozemku prispievajú vlastníci do fondu prevádzky, údržby a opráv mesačnými príspevkami vo výške podľa veľkosti ich spoluvlastníckeho podielu uvedenom na liste vlastníctva. Ak je súčasťou bytu balkón, loggia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, loggie alebo terasy.
 5. Na úhradu plnení spojených so zabezpečením prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva a pozemku slúži fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej aj „fond opráv a údržby“). Správca sa zaväzuje používať prostriedky vo fonde opráv a údržby domu výlučne na účely uvedené v Zákone č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), dojednané v tejto zmluve, alebo na účel stanovený na základe súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome. Z fondu opráv a údržby sa v súlade s citovaným zákonom financujú aj opravy balkónov a lodžii. Prostriedky fondu opráv a údržby môže správca so súhlasom vlastníkov prechodne použiť aj na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome, v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí ich nedostatku sa uvedené prostriedky vrátia do fondu opráv a údržby. V prípade nedostatku finančných prostriedkov vo fonde údržby a opráv domu má správca právo a povinnosť požadovať od vlastníkov jednorazový príspevok. O výške a spôsobe úhrady jednorazového príspevku rozhodujú vlastníci na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním. V prípade neakceptovania požiadavky na poskytnutie mimoriadneho jednorazového príspevku, správca nezodpovedá za škody spôsobené nedostatkom finančných prostriedkov vo fonde údržby a opráv domu. Zálohové platby za služby spojené s prevádzkou domu a platby vlastníkov tvorené ako fond opráv domu je správca povinný viesť osobitne.
 6. Správca môže nakladať s prostriedkami fondu údržby a opráv iba so súhlasom zástupcu vlastníkov, a vo veciach, o ktorých rozhoduje schôdza vlastníkov, iba s jej súhlasom. (Podrobnosti a prípadné výnimky upravuje Čl. VI. tejto zmluvy).
 7. Správca je povinný spoločne so zástupcom vlastníkov vypracovať návrh plánu opráv pre nasledujúci rok, a to vždy do 30. novembra predchádzajúceho kalendárneho roka. Ak vlastníci nedajú súhlas k realizácii opráv a údržby, na ktoré ich správca upozornil, nezodpovedá tento za škody vzniknuté ich nevykonaním.
 8. Prostriedky fondu údržby a opráv nepoužitú v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevyúčtovávajú a nevracajú, ale kumulatívne prechádzajú do nasledujúceho roka. Nevracajú sa ani v prípade prevodu a/alebo prechodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru.

Čl. V.

Práva a povinnosti vlastníkov

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a touto zmluvou. Vlastníci sa zaväzujú odovzdať správcovi všetky potrebné doklady a informácie, ktorými disponujú a ktoré sú potrebné na splnenie predmetu tejto zmluvy.
2. Vlastníci sú povinní na svoje náklady byt alebo nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Sú povinní konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho častí a pri inom nakladaní s bytom alebo nebytovým priestorom v dome nerušili a neohrozovali ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spolu užívacích práv. Sú povinní dodržiavať schválený domový poriadok.
3. Ak vlastníci svojim konaním zasahujú do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov takým spôsobom, že obmedzujú alebo znemožňujú ich výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzujú byt alebo nebytový priestor, spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo domu alebo sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných vlastníkov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome, alebo neplnia povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

4. Vlastníci sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu spôsobili sami alebo osoby, ktoré ich byt alebo nebytový priestor užívajú.
5. Vlastníci sú povinní umožniť na požiadanie na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi vlastníkov, správcovi alebo osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu prístupných z jeho bytu alebo nebytového priestoru, alebo montáž, údržbu a ciach meracích zariadení na odpočet nameraných hodnôt umiestnených v byte alebo v nebytovom priestore, v opačnom prípade zodpovedajú za škody, vzniknuté nesplnením tejto ich povinnosti.
6. Stavebné úpravy sú povinní vlastníci nahlásiť správcovi domu v lehote **15 dní** pred začatím prác. Správca je povinný preveriť stavebný zámer vlastníka z hľadiska zasahovania do práv ostatných vlastníkov v dome, ako i potrebnosti vybavenia príslušných povolení podľa stavebného zákona. O tomto zámere vydá správca písomné stanovisko.
7. Vlastníci nemôžu vykonávať úpravy, ktorými by ohrozovali alebo rušili ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo by menili vzhľad domu bez súhlasu väčšiny vlastníkov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú týmto dotknuté.
8. Vlastníci nesmú skladovať v spoločných priestoroch domu horľaviny, oleje, pohonné látky, pneumatiky, vytvárať skládky nepotrebného horľavého materiálu a zatarasovať únikové východy, schodišťa, chodby, hydrantové uzávery, stúpačkové uzávery a uzávery rozvodu tepla, teplej a studenej vody.
9. Na zabezpečenie plnení za úhrady a na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy domu sú vlastníci povinní **mesačne vopred, vždy najneskôr do posledného dňa každého predchádzajúceho mesiaca na účet služieb:**
 - a) uhradiť mesačné príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa výpočtového listu (Čl. IV., bod 4, tejto zmluvy),
 - b) uhradiť mesačný preddavok za služby podľa výpočtového listu (Čl. II., bod 4., písm. b, tejto zmluvy),
 - c) uhradiť správcovi odmenu za výkon správy podľa výpočtového listu (Čl. VII., tejto zmluvy),
 - d) v prípade nevyhnutnosti, podľa rozhodnutia schôdze vlastníkov, v termínoch splatnosti a výške odsúhlasených schôdzou vlastníkov, uhradiť jednorazový mimoriadny príspevok na úhradu nedoplatkov za služby podľa Čl. III., bod 8., tejto zmluvy, alebo jednorazový mimoriadny príspevok do fondu údržby a opráv (Čl. IV., bod 5., tejto zmluvy).
10. Vlastníci sú povinní v prípade, že na účte domu nie je dostatočné množstvo finančných prostriedkov na úhradu služieb znášať penalizačné sankcie uvalené predmetným dodávateľom služby.
11. Vyúčtovaním zistený nedoplatok sú vlastníci povinní zaplatiť správcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Prípadná reklamácia správnosti výsledku vyúčtovania nemá odkladný účinok jeho úhradu. V prípade doručenia reklamácií platí 30 dňová lehota od termínu vyriešenia reklamácie. V prípade omeškania s platbami podľa tohto bodu zmluvy je vlastník povinný okrem dlžnej sumy zaplatiť aj úrok z omeškania z dlžnej sumy vo výške vypočítanej v súlade s platným právnym predpisom (v súčasnosti § 3 Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z. v platnom znení – vo výške o 8 percentuálnych bodov vyššej, ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k 1. dňu omeškania dlžníka s platením dlhu). Odpustiť vypočítaný úrok z omeškania celkom alebo sčasti je možné iba v mimoriadnych prípadoch, na základe podanej žiadosti vlastníka, adresovanej správcovi, za predpokladu, ak s odpustením vyslovia súhlas vlastníci.
12. V prípade omeškania s platbami podľa Čl. V, bod 9., tejto zmluvy je vlastník povinný okrem dlžnej sumy zaplatiť aj úrok z omeškania z dlžnej sumy vo výške vypočítanej v súlade s platným právnym predpisom (v súčasnosti § 3 Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z. v platnom znení – vo výške o 8 percentuálnych bodov vyššej, ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k 1. dňu omeškania dlžníka s platením dlhu). Odpustiť vypočítaný úrok z omeškania celkom alebo sčasti je možné iba v mimoriadnych prípadoch, na základe podanej žiadosti dlžníka adresovanej správcovi, za predpokladu, ak s odpustením vyslovia súhlas vlastníci.
13. Vlastníci sú povinní bez zbytočného odkladu /najneskôr do 30 dní/ oznámiť správcovi prípadné zmeny pri prevode vlastníctva, zmeny plošnej výmery, zmeny spôsobu využívania a zmeny v počte osôb alebo ďalšie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce na určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a nebytového priestoru. V prípade nesplnenia tejto povinnosti niektorým z vlastníkov bude tento vlastník zodpovedať za škodu vzniknutú správcovi alebo ostatným vlastníkom.

14. Pri zmene vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, je pôvodný vlastník povinný vysporiadať všetky záväzky voči vlastníkom, ako aj správcovi, v zmysle tejto zmluvy, a zabezpečiť, aby nový vlastník pristúpil k zmluve o výkone správy. Pri každej zmene vlastníka bytu alebo nebytového priestoru je pôvodný vlastník povinný zložiť na účet domu depozit vo výške =200,- EUR, ktorý bude pripísaný na účtovné konto bytu alebo nebytového priestoru predávajúceho vlastníka a zúčtovaný so skutočnými nákladmi vo vyúčtovaní služieb. Splatnosť tohto depozitu je stanovená najneskôr v deň vystavenia dokladu o vyrovnaní záväzkov vlastníka k bytu, resp. k nebytovému priestoru, správcovi.
Od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy až po právoplatný prevod vlastníctva jednotlivých bytov, resp. nebytových priestorov z vlastníctva ZIPP BRATISLAVA, spol. s r.o. do vlastníctva tretej osoby, správca nebude uplatňovať voči ZIPP BRATISLAVA, spol. s r.o. pravidlo podľa predchádzajúcej vety. Pôvodným vlastníkom nahromadené prostriedky určené do fondu údržby a opráv sa nevracajú, ale zostávajú na účte domu.
15. Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním. Podrobnosti o zvolávaní schôdze vlastníkov a hlasovaní sú upravené v Čl. VI., tejto zmluvy.
16. Styk vlastníkov so správcovi zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov v dome. Zástupca vlastníkov plní najmä povinnosti uvedené v Čl. VI., bod 15. a 16., tejto zmluvy. Zástupca vlastníkov je povinný v súlade s touto zmluvou uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a dozeráť na plnenie úloh správcu dohodnutých v tejto zmluve alebo vyplývajúcich pre neho z platných právnych predpisov. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať iba vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 citovaného zákona.
17. Vlastníci majú právo nahliadať do dokladov, týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv domu.
18. Vlastníci prehlasujú, že v súlade so z. č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení dávajú správcovi svoj súhlas so spracovaním ich osobných údajov, uvedených v tejto zmluve, a to na účely splnenia predmetu a účelu tejto zmluvy, v styku so všetkými orgánmi, organizáciami, právnickými a fyzickými osobami, v rozsahu: meno, priezvisko, rodné meno, dátum narodenia, rodné číslo, trvalé bydlisko, rodinný stav, štátna príslušnosť. Doba platnosti použitia uvedených osobných údajov je neobmedzená. Súhlas vlastníka so spracovaním jeho vyššie uvedených osobných údajov je vyjadrená podpisom vlastníka na tejto zmluve.

Čl. VI.

Spôsob výkonu správy a zásady hospodárenia s prostriedkami vlastníkov

1. Správca vykonáva správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet. Pri svojej činnosti koná v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a v súlade so zásadami dohodnutými v tejto zmluve.
2. Pokiaľ sa v tejto zmluve uvádza „zástupca vlastníkov“, rozumie sa tým osoba, ktorá bola zvolená vlastníkami na schôdzi vlastníkov alebo formou písomného hlasovania na výkon funkcie zástupcu vlastníkov. V prípade zvolenia viacerých osôb za zástupcov vlastníkov, títo tvoria tzv. „výbor zástupcov vlastníkov“. Zvolenému zástupcovi je vlastníkami v dome udelené splnomocnenie v rozsahu uvedenom v Čl. IX. tejto zmluvy.
3. Výbor zástupcov vlastníkov koná tak, že každý úkon zástupcu vlastníkov vyžaduje, aby bol vykonaný alebo podpísaný súčasne najmenej dvoma zástupcami, pokiaľ schôdza vlastníkov nerozhodne inak. V prípade neprítomnosti zástupcu vlastníkov, správca môže osloviť iného člena výboru zástupcov vlastníkov alebo priamo vlastníkov.
4. Schôdzu vlastníkov je oprávnený kedykoľvek zvolať:
 - a) správca,
 - b) 1/4-ina všetkých vlastníkov, ak na ich požiadanie nezvolá schôdzu vlastníkov do 15 dní od doručenia ich žiadosti správcovi.
5. Oznámenie o termíne a programe schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Oznámenie o termíne a programe schôdze sa doručuje aj správcovi, ak má schôdza vlastníkov rozhodovať o úlohách pre správcu.
6. Vlastník môže písomne splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach. Podpis splnomocniteľa musí byť úradne overený.

7. Na každej schôdzi vlastníkov sa zvolí zapisovateľ a overovateľ zápisnice. Zápisnicu podpisuje zapisovateľ a overovateľ zápisnice a správca, pokiaľ je na schôdzi prítomný. Zápisnica sa vyhotovuje v 2 vyhotoveniach. Jedno vyhotovenie sa doručuje správcovi, jedno uchováva zástupca vlastníkov. Schôdza vlastníkov má právo rozhodnúť v tejto otázke na schôdzi vlastníkov aj inak.
8. Vlastníci rozhodujú a hlasujú na schôdzi vlastníkov najmä o týchto otázkach:
- a) voľba a odvolanie zástupcov vlastníkov,
 - b) zmluva o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru,
 - c) vstavba alebo nadstavba bytov alebo nebytových priestorov,
 - d) zmena formy výkonu správy,
 - e) odmena pre zástupcu vlastníkov a spôsob jeho rozúčtovania,
 - f) výška alebo zmena výšky mesačného príspevku vlastníkov do fondu údržby a opráv, a v prípade potreby o výške jednorazových mimoriadnych príspevkov do fondu údržby a opráv,
 - g) výška alebo zmena výšky jednorazových alebo mimoriadnych príspevkov vlastníkov na úhradu nedoplatkov za poskytované služby,
 - h) schválenie návrhu ročného plánu opráv, údržby alebo obnovy domu,
 - i) udeľujú súhlas a schvaľujú výšku dohodnutej odmeny pri uzavretí nových zmlúv pre zabezpečovanie prevádzky domu,
 - j) udeľujú súhlas správcovi k uzavretiu zmluvy o nájme spoločných priestorov a o jej schválení, vrátane ceny nájmu,
 - k) udeľujú súhlas správcovi na vykonanie alebo zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv, ktoré neboli zahrnuté do ročného plánu,
 - l) vyjadrujú sa k výberu dodávateľov, a vo veciach, ktoré si schôdza vlastníkov vyhradí, rozhodujú o výbere dodávateľa,
 - m) schvaľujú domový poriadok,
 - n) v prípade potreby poveria zástupcu vlastníkov preverením – kontrolou hospodárenia správcu s prostriedkami vlastníkov na účte alebo účtoch,
 - o) rozhodujú o odpustení vypočítaného úroku z omeškania,
 - p) rozhodujú o zmene spôsobu rozúčtovania spoločných výdavkov,
 - q) rozhodujú o podaní návrhu na exekučné konanie,
 - r) rozhodujú o podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 z.č. 182/1993 Z.z. v platnom znení,
 - s) o iných otázkach, ktoré si na schôdzi vlastníkov vyhradí rozhodovať.
9. Okrem výnimiek uvedených v zákone (§ 14, ods., 2, veta druhá citovaného zákona) sa pri hlasovaní rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome. Za každý byt alebo nebytový priestor má vlastník jeden hlas. Spoluvlastníci bytu alebo nebytového priestoru majú spolu jeden hlas pripadajúci na ich byt, resp. nebytový priestor. Ich hlas platí, iba ak majú zhodný prejav vôle. V prípade, že byt alebo nebytový priestor vlastní manželia v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, je ich hlas platný aj v prípade hlasovania len jedného z nich.
10. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených, to neplatí, ak ide o hlasovanie o veciach uvedených v § 14, ods.2, veta druhá zákona.
11. Ak vlastníci rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa hlasovaním na schôdzi vlastníkov 2/3 väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome. Ak sa o týchto otázkach rozhoduje písomným hlasovaním, podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov. Overiť hlasovanie môže aj notár alebo obecný úrad.
12. Ak nejde o rozhodovanie o zmluve o spoločenstve alebo o zmluve o výkone správy môže správca alebo zástupca vlastníkov vyhlásiť písomné hlasovanie. Pred hlasovaním písomnou formou, musia byť vlastníci informovaní **sedem dní** vopred o predmete, o termíne a o mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Náležitosti hlasovacieho listka upravuje § 14, ods. 6 zákona. Hlasovanie písomnou formou môže navrhnúť len správca alebo zástupca vlastníkov. Po vykonaní hlasovania písomnou formou zvolávateľ za účasti ďalších dvoch vlastníkov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho na vývesnej tabuli najneskôr **do päť pracovných dní** od písomného hlasovania. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome, ak cit. zákon neustanovuje inak. V prípade neúspešného hlasovania sa predmet hlasovania prerokuje na schôdzi vlastníkov. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci možno opakovať až po prerokovaní predmetu hlasovania na schôdzi vlastníkov. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby o veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu

nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do 3 mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.

13. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov, spôsobom v dome obvyklým.
14. Zástupca vlastníkov je povinný najmä:
 - a, zastúpiť vlastníkov pri fyzickom odovzdaní domu do správy a pri preberaní dokumentácie a vyúčtovania od predchádzajúceho správcu,
 - b, zastúpiť vlastníkov pri uzavretí zmluvy o preberaní záväzku predchádzajúceho správcu voči vlastníkom a spôsobe jeho úhrady,
 - c, ohlasovať správcovi, alebo v dobe mimo úradných hodín priamo havarijnej službe, druh a rozsah havárie v dome a požadovať jej odstránenie,
 - d, požiadať správcu o vykonanie nevyhnutnej údržby alebo opravy, ktorej potrebu zistil, alebo nahlásil niektorý vlastník,
 - e, zúčastňovať sa spolu so správcom na ročnej prehliadke domu a spoločných zariadení a spolupracovať na vypracovaní ročného plánu údržby a opráv,
 - f, prerokovať so správcom výšku mesačných preddávok výpočtových listov a ich zmeny,
 - g, predbežne pred vyúčtovaním nákladov na byt odsúhlasovať podklady k vyúčtovaniu nákladov na dom,
 - h, informovať vlastníkov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach správy domu,
 - i, poskytovať potrebnú súčinnosť pri vykonávaní opráv a údržby,
 - j, kontrolovať, či objednané práce alebo iné výkony boli pre dom vykonané,
 - k, písomne odsúhlasovať správcovi počty osôb, bývajúcich v jednotlivých bytoch vlastníkov za vyúčtované obdobia, ako záväzný podklad pre správcu pre vyúčtovanie služieb.
15. Zástupca vlastníkov udeľuje správcovi písomný súhlas na akékoľvek čerpanie prostriedkov z účtu služieb a z účtu fondu prevádzky, údržby a opráv. Spolu podpisuje príkazy na úhradu, ktoré sa týkajú:
 - a, úhrad z fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - b, úhrad z účtu služieb, vymenovaných v Čl. III, bod 7., písm. aa, ab, tejto zmluvy.Za tým účelom je povinný podľa pokynov správcu, najneskôr do 3 dní od jeho výzvy, dostaviť sa do jeho sídla. V opačnom prípade má správca právo úhrady až po uplynutej dobe splatnosti.
16. Správca je pri nakladaní s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv povinný postupovať nasledovne:
 - a, na každé použitie prostriedkov potrebuje predchádzajúci súhlas zástupcu vlastníkov,
 - b, na použitie prostriedkov, o ktorých rozhoduje schôdza vlastníkov, potrebuje predchádzajúci súhlas schôdze vlastníkov.
17. Správca je povinný zadovážiť si predchádzajúci súhlas zástupcu vlastníkov, resp. schôdze vlastníkov, v prípadoch, v ktorých si to schôdza vlastníkov vyhradí, predtým, ako záväzným spôsobom objedná výkon prevádzky, údržby, opráv alebo iných výkonov, ktoré majú byť uhrádzané z fondu prevádzky, údržby a opráv. Predchádzajúci súhlas nepotrebuje vo výnimočných havarijných situáciách, ak by v dôsledku neobjednania výkonu hrozila domu alebo vlastníkom väčšia škoda. V týchto prípadoch je povinný neodkladne informovať osobne aj písomne zástupcu vlastníkov a vlastníkov bytov oznámením na vývesnej tabuli a zadovážiť si ich dodatočný súhlas.

Čl. VII.

Odmena za správu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že správca má nárok na mesačnú odmenu za výkon správy v zmysle tejto zmluvy vo výške =5,47-EUR bez DPH, za každý byt a nebytový priestor a =1,00-EUR bez DPH, za každé garážové státie. Zmluvné strany sa dohodli, že na obdobie od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy až po právoplatný prevod vlastníctva jednotlivých bytov, resp. nebytových priestorov z vlastníctva ZIPP BATISLAVA, spol. s r.o. do vlastníctva tretej osoby, správca za výkon správy týchto bytov, resp. nebytových priestorov poskytuje spoločnosti ZIPP BRATISLAVA, spol. s r.o. z odmeny, uvedenej v predchádzajúcej vete tohto odseku tejto zmluvy, zľavu vo výške 30%.
2. Správca je platcom DPH, a preto k výkonu správy bude účtovať daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov.
3. Odmenu si správca zúčtuje do 10. dňa príslušného mesiaca.

4. *Vlastníci sa zavádzujú, že budú akceptovať zmenu výšky odmeny za správu o oficiálne priznané percento spotrebiteľskej inflácie určované Štatistickým úradom SR za každý predchádzajúci kalendárny rok. Uvedenú zmenu si môže správca uplatniť maximálne jeden raz v kalendárnom roku a to výhradne len pri zmene výpočtového listu.*

Čl. VIII. Zodpovednosť za škodu

1. *Správca zodpovedá pri výkone správy za všetky vzniknuté škody na dome okrem prípadov, ak škoda vznikla:*
- a) napriek vynaloženej odbornej starostlivosti,*
 - b) napriek upozorneniam vlastníkov zo strany správcu na nutné vyčlenenie dostatočných finančných prostriedkov na jej zabránenie,*
 - c) v dôsledku príkazu vlastníkov napriek upozorneniu zo strany správcu, že tento príkaz môže mať za následok vznik škody,*
 - d) neuhradením dodávateľských faktúr napriek výzve správcu o jednorazovom mimoriadnom vklade prostriedkov na účet domu.*

Čl. IX. Plná moc

- 1. Vlastníci splnomocňujú správcu na právne úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.*
- 2. Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky úkony spojené so súdnym vymáhaním akýchkoľvek nedoplatkov vzniknutých z neplnenia povinností vlastníkov v dome, na všetky úkony spojené s vymáhaním bezdôvodného obohatenia, vzniknutého v súvislosti s vlastníctvom bytov a nebytových priestorov v prospech ostatných vlastníkov, na podanie návrhov na exekučné konanie, na podávanie návrhov na vymáhanie škody, ktorá vznikla vlastníkom činnosťou tretích osôb alebo činnosťou iného vlastníka v dome.*
- 3. Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky úkony spojené so súdnym vymáhaním nedoplatkov vzniknutých z ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytov, príp. nebytových priestorov, ktoré vznikli za dobu účinnosti tejto zmluvy. Toto splnomocnenie platí aj po skončení účinnosti tejto zmluvy, až do jeho písomného odvolania vlastníkami.*
- 4. Vlastníci splnomocňujú správcu na uzatváranie mimosúdnych dohôd s vlastníkami, týkajúcich sa úhrad nedoplatkov za platby spojené s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru.*
- 5. Vlastníci splnomocňujú týmto správcu na otvorenie osobitného účtu pre vlastníkov domu v súlade s Čl. II, bod 4., písm. e, tejto zmluvy v peňažnom ústave.*
- 6. Vlastníci splnomocňujú svojho zástupcu, zvoleného v súlade s touto zmluvou, aby zastupoval vlastníkov v styku so správcom v rozsahu vyplývajúcom z tejto zmluvy, uvedenom v Čl. VI., bod 14., 15., tejto zmluvy.*

Čl. X. Záverečné ustanovenia

- 1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.*
- 2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1.10.2010.*
- 3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami, potvrdenými obidvoma zmluvnými stranami.*
- 4. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať. Výpoveď je účinná, ak bola zmluvnej strane písomne doručená. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.*
- 5. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení.*
- 6. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka a zák. č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy pre vlastníka sa vzťahujú aj na tých vlastníkov, ktorí predmetnú zmluvu nepodpísali.*
- 7. Pri všetkých realizovaných platbách sa považuje platba za uhradenú dňom jej pripísania na bankový účet.*

8. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
9. Všetky majetkové spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, budú riešené pred Rozhodcovským súdom Komory arbitrov so sídlom Krížna 56, 821 08 Bratislava zriadeným spoločnosťou Komora arbitrov, s.r.o. so sídlom Krížna 56, 821 08 Bratislava, IČO: 36 701 734, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 43219/B (ďalej len „rozhodcovský súd“). Rozhodcovské konanie bude vedené podľa vnútorných predpisov rozhodcovského súdu (www.rozhodcovskysud.com), a to jedným rozhodcom ustanoveným podľa vnútorných predpisov rozhodcovského súdu. Strany sa podrobia rozhodnutiu rozhodcovského súdu. Jeho rozhodnutie bude pre strany záväzné.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej ustanoveniam porozumeli a prehlasujú, že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej znením ju podpisujú.
11. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých 1 rovnopis uschová zástupca vlastníkov a 1 rovnopis uschová správca. Vlastníkom bytov a nebytových priestorov správca doručí fotokópiu právoplatnej zmluvy

v Bratislave, dňa 30.9.2010

Vlastníci: : ZIPP BRATISLAVA spol. s r.o.

Dipl.-Ing. -
konateľ spoločnosti a riaditeľ podnikateľskej oblasti
pozemné a inžinierske stavitelstvo CZ/SK

konateľ spoločnosti a riaditeľ ekonomickej oblasti
pozemné a inžinierske stavitelstvo CZ/SK

Správca:

konateľ spoločnosti

MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY

OBCHODNÝ REGISTER
NA INTERNETESlovensky  |  English

Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I

Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony !

Oddiel: Sro		Vložka číslo: 120574/B
Obchodné meno:	BHG s.r.o.	(od: 17.06.2017)
Sídlo:	Osadná 2 Bratislava - mestská časť Nové Mesto 831 03	(od: 17.06.2017)
IČO:	50 943 405	(od: 17.06.2017)
Deň zápisu:	17.06.2017	(od: 17.06.2017)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 17.06.2017)
Predmet činnosti:	Ubytovacie služby bez poskytovania pohostinských činností	(od: 17.06.2017)
	Uskutočňovanie stavieb a ich zmien	(od: 17.06.2017)
	Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov	(od: 17.06.2017)
	Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby	(od: 17.06.2017)
	Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)	(od: 17.06.2017)
	Ubytovacie služby s poskytovaním prípravy a predaja jedál, nápojov a polotovarov ubytovaným hosťom v ubytovacích zariadeniach s kapacitou do 10 lôžok	(od: 17.06.2017)
	Poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu	(od: 17.06.2017)
	Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom	(od: 17.06.2017)
	Reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky	(od: 17.06.2017)
	Služby požičovní	(od: 17.06.2017)
	Prenájom hnutelných vecí	(od: 17.06.2017)
	Informačná činnosť	(od: 17.06.2017)
	Čistiace a upratovacie služby	(od: 17.06.2017)
	Prevádzkovanie čistiarne a práčovne	(od: 17.06.2017)
Spoločníci:	Mgr. <u>Michaela Gašparová</u> Vajanského Nábřežie 17 Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 02	(od: 17.06.2017)
Výška vkladu každého spoločníka:	Mgr. <u>Michaela Gašparová</u> Vklad: 5 000 EUR (peňažný vklad) Splatené: 5 000 EUR	(od: 17.06.2017)
Štatutárny orgán:	konateľ	(od: 17.06.2017)
	Mgr. <u>Michaela Gašparová</u>	(od: 17.06.2017)

Vajanského Nábřežie 17
Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 02
Vznik funkcie: 17.06.2017

Konanie menom spoločnosti:	Za spoločnosť koná a podpisuje konateľ samostatne.	(od: 17.06.2017)
Základné imanie:	5 000 EUR Rozsah splatenia: 5 000 EUR	(od: 17.06.2017)
Dátum aktualizácie údajov:	20.07.2017	
Dátum výpisu:	25.07.2017	

[O obchodnom registri SR](#) | [Návod na používanie ORI](#) | [Naša adresa](#) 

Vyhľadávanie podľa : [obchodného mena](#) | [identifikačného čísla](#)
[sídla](#) | [spisovej značky](#) | [priezviska a mena osoby](#)

[Aktuálne zmeny](#) | [Oprava údajov štatutárov](#) | [Informácie o registrových súdoch](#)
[Formuláre na podávanie návrhov na zápis do obchodného registra](#)



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3
Oddelenie územného konania a stavebného poriadku

Váš list číslo/zo dňa
/27.7.2017

Naša značka
27327/8533/2017/ÚKSP/HROD-list
I-109/2017

Vybavuje/☎/@
Ing. Hromkovičová/ 0249253153/
dagmar.hromkovicova@banm.sk

Bratislava
08.08.2017

Vec:
Žiadosť o informáciu – sprístupnenie

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto (ďalej len „úrad“) ako povinná osoba podľa ustanovenia § 2 ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (zákon o slobode informácií) obdržala dňa 27.7.2017 žiadosť spoločnosti _____ Bratislava, _____ o poskytnutie tejto informácie:

Či prevádzkovateľ hostela vykonáva svoju činnosť v súlade so zákonom, konkrétne žiadame o oznámenie, či Váš úrad rozhodol o zmene účelu užívania stavby (teda NP z ateliéru na hostel), či boli na vydanie takéhoto rozhodnutia splnené všetky zákonné požiadavky?

Povinná osoba v rozsahu a spôsobom uvedeným v ustanovení § 16 zákona o slobode informácií v zákonnej lehote sprístupňuje požadovanú informáciu :

O zmene účelu užívania stavby nebolo rozhodnuté a zákonné požiadavky neboli splnené.

Ing. Mgr. Ľubomír Baník
prednosta miestneho úradu
mestskej časti Bratislava - Nové Mesto

Na vedomie:

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, org.odd.Miestneho úradu mestskej časti Bratislava- Nové Mesto

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 111	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 - 16,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 - 16,00
e-mail: banm@banm.sk			DIČ	
www.banm.sk			2020887385	