

**Zmluva o výkone správy a ďalších poskytovaných službách
uzavretá podľa § 8a a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov medzi**

1. Vlastníkom (správcom majetku štátu):

Názov: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky

Sídlo: Pribinova 2, 812 72 Bratislava
Konajúca prostredníctvom: **Mgr. Jána Lazara
generálneho riaditeľa sekcie ekonomiky MV SR**
na základe plnomocenstva SLV-PS-922/2010 zo dňa
11.8.2010

IČO: 00151866
DIČ: 2020571520
IČ DPH: SK2020571520
Adresa na doručovanie: Pribinova 2, 812 72 Bratislava
tel: 09610 11111
e-mail: email@minv.sk
Bank. spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu: 7000180023/8180

(ďalej na účely tejto zmluvy len ako „**Vlastník**“)

a

2. Správca:

Obchodné meno spoločnosti: **SOMAT Group a.s.**
zapísaná v: Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel:
Sa, Vložka číslo: 4689/B

Sídlo: Mierová 127, 821 05 Bratislava
Konajúca prostredníctvom: **PhDr. Alena Tóthová Kopečková,**
členka predstavenstva spoločnosti

IČO: 35 828 684
DIČ: 2020247504
IČ DPH: SK2020247504
Adresa na doručovanie: Mierová 127, 821 05 Bratislava
tel: 00421 2 4342 8989, -94 9
e-mail: somatgroup@somatgroup.sk
Bank. spojenie: UniCredit bank Slovakia a.s.
Číslo účtu: 1030458068/1111
Účet domu
Číslo účtu : 1030458105/1111

(ďalej len „**Správca**“)

(Vlastníci a Správca v ďalšom len „**Zmluvné strany**“)

PREAMBULA

1. Ministerstvo vnútra SR, v zmysle z. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení vykonáva správu majetku štátu, ktorým sú byty č. 1-21 a nebytový priestor č. 12-1 v bytovom dome na Strelkovej ulici č. 1A súp. č. bytového domu je 9828, bytový dom je postavený na parcelách č. 1607/80 – 89 a k bytovému domu prislúchajú ešte príľahlé pozemky s parc. č. 1607/20, 1607/106,1607/107. Nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 6033 a 10163 vedenom Správou katastra pre hl. mesto SR Bratislavu, k. ú.: Rača.

Bytový dom súp. č. 9828 spolu so všetkými súčasťami, príslušenstvom, vrátane zastavaných a príľahlých pozemkov je na účely tejto označený ako „**bytový dom**“ alebo „**objekt**“.

Pre účely tejto zmluvy vzhľadom k terminológii z. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení je Ministerstvo vnútra označované aj ako vlastník, čo však nemení charakter oprávnení Ministerstva vnútra SR k objektu.

2. Pre účely tejto zmluvy :
spoločnými časťami domu sú: časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, drenáž, strechy okrem pochôdnych terás, obvodové múry, priečelia, vchody a prístupové plochy, chodby, foyer, schodišťa, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, izolácia proti vode a tepelná izolácia
spoločnými zariadeniami domu sú: zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu, najmä: výtah, vzduchotechnické zariadenia pivníc, požiarne vzduchotechnické zariadenia, vzduchotechnické zariadenia garáží, miestnosť rozvodne elektro, komora pre upratovačku, miestnosť pre domový odpad, rozvody a zariadenia na prenos televízneho signálu, telefónu, internetu, bleskozvody, uzemnenie, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, plynové rozvody, resp. prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach, elektrický vrátnik
príslušenstvom domu sú: spoločné časti domu a príslušenstvo domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu, najmä: prístupové chodníky medzi domom a chodníkom z ulice, prízjazdové cesty ku garážam a k priestorom domového odpadu a vonkajšie parkovacie stojiská, oplatenie, oporný múr, parková plocha s vnútro areálovými chodníkmi a osvetlením, retenčné nádrže na dažďovú vodu, drenážny systém, kanalizačná prečerpávacía šachta so strojným vybavením, výtlakové potrubie kanalizácie
pozemky sú: zastavané pozemky parc. č. 1607/80 – 89 a príľahlé pozemky parc. č. 1607/20, 1607/106,1607/107, k. ú.: Rača (ďalej spolu len „pozemky“)
pre účely tejto zmluvy je
správca – SOMAT Group a.s.

vlastník – Ministerstvo vnútra SR, ktoré vykonáva správu majetku štátu, t.j. bytového domu kde správca vykonáva činnosti v zmysle tejto zmluvy

mesačný predpis – predpis mesačných platieb, ktorý je vlastník povinný mesačne platiť na účet bytového domu v správe. V predpise mesačných zálohových platieb sú uvedené platby za služby a prevádzku podľa čl. 1.3, 1.4. ako aj odmena za výkon správy podľa čl. 3.3. zmluvy.

3. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu, ktorou Ministerstvo vnútra SR odovzdáva Správcovi objekt, ktorý má nasledujúce celky:
 - 1.3.1. Byty č. 1-21 na 1. až 6.n.p. bytového domu
 - 1.3.2. Nebytový priestor č. 12-1 na 1.n.p. bytového domu
 - 1.3.3. Spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo bytového domu
 - 1.3.4. Pozemky zastavané bytovým domom (parc. č. 1607/80 – 89)
 - 1.3.5. Pozemky príľahlé k bytovému domu (parc. č. 1607/20, ,1607/106,1607/107).

Článok 1.
Predmet Zmluvy a rozsah výkonu správy

- 1.1. Správca sa zaväzuje vykonávať pre vlastníka správu objektu za podmienok a v rozsahu tejto zmluvy a v súlade s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej iba „Zákon o bytoch“).
Správou objektu sa rozumie správa bytového domu v zmysle Zákona o bytoch, t.j. obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníka bytov a nebytových priestorov činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním objektu a to v rozsahu dojednanom v tejto Zmluve.
Vlastník sa zaväzuje zaplatiť odmenu správcovi za jeho činnosti podľa tejto zmluvy.
- 1.2. Správca na zabezpečenie riadneho výkonu správy zabezpečí a vykoná :
ekonomickú a administratívnu správu v rozsahu:
- a) vedenie agendy správy, prevádzky a údržby objektu
 - b) zriadenie a vedenie samostatného bankového účtu bytového domu pre účely správy
 - c) správa zmlúv, vyjednávanie a sledovanie zmluvných záväzkov, uzatváranie nových zmlúv
 - d) vyhotovenie mesačných predpisov platieb/preddavkov
 - e) sledovanie evidencie platieb, sledovanie nákladov a úhrady dodávateľských faktúr za dodané služby vrátane služieb pre riadnu prevádzku objektu
 - f) spracovanie a predloženie správy o svojej činnosti za predchádzajúci kalendárny rok, týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu, vlastníkom najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka
 - g) mesačné upomínanie v prípade nezaplatenia dvoch platieb, penalizovanie
 - h) príprava podkladov pre vymáhanie pohľadávok právnymi prostriedkami, či súdnou cestou,
 - i) ak nájomca nezplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v ustanovení § 4, vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začiaty mesiac omeškania
 - j) najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predkladá vlastníkovi vyúčtovanie príjmov a použitia prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia vrátane ich rozúčtovania, za predchádzajúci kalendárny rok
 - k) vytvára a vlastníkovi predkladá na schválenie ročný plán údržby a opráv, ktorého súčasťou sú predpísané odborné prehliadky a skúšky (revízie) vyhradených technických zariadení v lehotách a rozsahu stanovených zákonom a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.
- 1.3. Vykoná technickú správu domu a spoločných technologických zariadení v rozsahu:
- a) prehliadky domu a jeho technických zariadení v rozsahu 20 hod. mesačne
 - b) zabezpečuje opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu podľa potreby alebo požiadaviek vlastníka a aj za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečia alebo vzniku škody, prípadne jej nárustu, o takejto situácii o takejto situácii a opatreniach je nutné vlastníka ihneď informovať,
- 1.4. Pre riadnu prevádzku domu zabezpečí dodávky a uzatvorí zmluvy na služby spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a zariadení:
- dodávku vody, odvádzanie odpadových a zrážkových vôd
 - dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory
 - dodávku tepla pre kúrenie a TUV
 - upratovanie spoločných priestorov
 - letná zimná údržba, záhradnícke služby
 - OLO
 - zabezpečenie havarijnej služby
 - tvorba FPUaO
 - zabezpečenie ďalších služieb podľa požiadaviek vlastníkov

Zmluvné strany sa dohodli, že prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva a pozemkov zabezpečuje správca v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a v súlade s ustanoveniami Zákona o bytoch. Za týmto účelom je správca oprávnený uzatvárať v mene vlastníka/Ministerstva vnútra SR a na jeho účet zmluvy s príslušnými dodávateľmi. Na uzatvorenie zmlúv v zmysle tohto bodu vlastníka/Ministerstvo vnútra SR udeľuje správcovi písomné plnomocenstvo obsiahnuté v čl. 8. tejto zmluvy.

- 1.5. vykoná ďalšie činnosti podľa požiadaviek vlastníka, na základe objednávky a to napr. :

- a) servis, prevádzka a revízie technologických zariadení objektov
- b) opravy a údržba spoločných častí a zariadení domu podľa potreby alebo požiadaviek vlastníka
- c) zabezpečiť pre dom techniku požiarnej ochrany podľa Zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a noviel
- d) zabezpečuje ďalšie činnosti na požiadanie vlastníkov
- e) prevádzku, údržbu a opravy výťahov.

Článok 2. Práva a povinnosti Správcu

2.1. Správca sa zaväzuje:

- a) vykonávať správu samostatne v mene vlastníka na jeho účet,
- b) vykonávať správu s odbornou starostlivosťou v zmysle tejto Zmluvy a platných právnych predpisov tak, aby bolo zabezpečený nerušený výkon práv vlastníka k bytom a nebytovým priestorom, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a príslušenstva,
- c) zabezpečiť činnosti podľa predmetu tejto zmluvy efektívne a hospodárne, s maximálnou odbornou starostlivosťou a chrániť záujmy vlastníka, pričom sa zaväzuje dbať na ochranu práv vlastníka a uprednostňovať jeho záujmy pred vlastnými,
- d) uzatvárať zmluvy k zabezpečeniu prevádzky, opráv a údržby v zmysle tejto Zmluvy,
- e) postupovať pri výkone správy podľa pokynov vlastníka v súlade s jeho záujmami, a informovať ho o výkone správy bytového domu,
- f) pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dohodnúť, čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali v danom mieste a čase dojednať v prospech vlastníka. Správca je povinný riadiť sa pokynmi vlastníka o výbere dodávateľa služieb, v tom prípade neplatí predchádzajúca veta. Výkon správy je povinný zabezpečiť len do výšky prostriedkov na účte, pokiaľ je potrebné vynaložiť vyššie prostriedky pre zamedzenie vzniku škôd, je správca povinný o ich potrebe bezodkladne informovať vlastníka.
- g) Správca je povinný zabezpečiť 24 hod. havarijnú službu a umiestniť kontaktné tel. čísla v skrinke na oznamy vo vchode domu
- h) zachovať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy,**
- i) viesť fond prevádzky, údržby a opráv Objektu (ďalej len „fond“) na samostatných účtovných položkách, ktorý bude používať výlučne na účely spojené s prevádzkou a údržbou Objektu**
- j) zabezpečovať výkon správy Objektu z prostriedkov vo fonde (podľa článku 7 tejto Zmluvy),**
- k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu podľa dohody s vlastníkom a v súlade s ustanovením § 8b Zákona o bytoch.

2.2. Správca má právo a povinnosť zvolávať stretnutia splnomocnených zástupcov vlastníka podľa potreby, minimálne však 1x ročne, alebo vždy keď o to vlastník požiada, o čom spíše záznam. Oznámenie o termíne stretnutia musí byť v písomnej forme doručené vlastníčkovi na adresu podľa čl. 11.2. minimálne desať dní vopred, pokiaľ nebude dojednané inak.

Vzhľadom na skutočnosť, že Ministerstvo vnútra SR (ďalej iba „MV SR“) vykonáva správu celého objektu a byty/nebytové priestory nemajú iných vlastníkov, ani sa z ich zmenou nepočíta, nepoužijú sa na právne vzťahy založené touto zmluvou ustanovenia Zákona o bytoch upravujúce schôdzu vlastníkov, čím však nie sú dotknuté ostatné práva vlastníka/MV SR podľa Zákona o bytoch. Schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ako aj prijímanie rozhodnutí za vlastníkov, je preto nahradené rozhodnutiami vlastníka/MV SR, ktoré tento bude oznamovať Správcovi. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutiami vlastníka.

2.3. Spôsob rozúčtovania služieb :

- Dodávka UK – podľa skutočného stavu
- Dodávka za vodné a stočné – podľa skutočného stavu
- Dodávka osvetlenie spoločných priestorov – bytová jednotka
- Dažďová voda – podľa spoluvlastníckeho podielu bytu
- Upratovanie – bytová jednotka
- Poplatok za správu – bytová jednotka

Správca má právo zmeniť výšku mesačných platieb v prípade zmeny právnych predpisov, ktoré by mali vplyv na ceny dodávaných a vykonávaných služieb, prípadne požadovať od vlastníka jednorazovú dotáciu, prípadne jednorazovú dotáciu do fondu, pokiaľ prostriedky na účte alebo vo fonde nepostačujú na priebežné, alebo konečné krytie nákladov za služby spojené s prevádzkou, prípadne údržbou. V prípade, že vlastník takúto požiadavku neakceptuje, nezodpovedá správca za škodu týmto spôsobenú .

2.4. Správca má právo a povinnosť, v prípade neuhradenia mesačných predpisov platieb vykonať úhrady energií a služieb všetkými dostupnými finančnými prostriedkami na účte domu tak, aby predišiel možným vznikom škôd z dôvodu odpojenia médií, ako sú napr. studená voda, teplo elektrická energia, a pod.

- 2.5. Správca má právo na odmenu za výkon správy v zmysle tejto Zmluvy.
- 2.8. Správca má právo označiť správu na viditeľnom mieste na/v dome.
- 2.9. Správca je povinný umožniť vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy alebo čerpania finančných prostriedkov.
- 2.10. Správca posieľa vlastníkovi korešpondenciu súvisiacu s výkonom správy na adresu uvedenú v čl. 11.2. tejto zmluvy. Platí nevyvrátiteľná právna domnienka, že doručenie zásielky na túto adresu sa považuje za riadne a dostačujúce doručenie.
- 2.11. Správca je oprávnený písomne vyzvať vlastníka, ktorý je v omeškaní viac ako 2 mesiace s úhradou plnení podľa tejto zmluvy, aby uvedený nedoplatok uhradil. V prípade, ak správca zašle vlastníkovi výzvu na úhradu nedoplatku ("upomienku"), vlastník sa zaväzuje zaplatiť poplatok za upomienku vo výške 4,- EUR s DPH. Poplatok za prípravu podkladov pre vymáhanie nedoplatku a vystavenie upomienky je príjmom správcu. Správca mesačne doručí zástupcom vlastníka prehľad nedoplatkov.
- 2.12. Zodpovednosť za úhrady záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami predavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi
- 2.13. Správca je povinný byť poistený pre výkon svojej činnosti z titulu zodpovednosti za prípadnú škodu na majetku zverenom do správy a toto poistenie na požiadanie preukázať.

Článok 3. Práva a povinnosti vlastníka

- 3.1. Vlastník sa zaväzuje realizovať svoje práva a povinnosti s ohľadom na špecifiká právneho vzťahu primerane podľa Zákona o bytoch a touto zmluvou.
- 3.2. Vlastník sa zaväzuje odovzdať Správcovi všetky potrebné doklady, informácie a kľúče, ktoré sú potrebné k vybaveniu záležitostí dohodnutých v tejto zmluve a v tomto smere bude so Správcom úzko spolupracovať.
- 3.3. Vlastník sa zaväzuje mesačne platiť Správcovi:
 - a) **odmenu za výkon správy** uvedenú v čl. 6 Zmluvy za zabezpečenie činnosti vyplývajúcej z tejto Zmluvy a to vždy najneskôr do 10. dňa príslušného mesiaca za aktuálny mesiac.
 - b) **zálohové platby na poskytované služby spojené s užívaním bytov** v rozsahu čl. 1.3. a 1.4, stanovené Správcom ako predpis mesačných zálohových platieb na poskytované služby a prevádzku, a to vždy do 10. dňa príslušného mesiaca na mesiac aktuálny.

(ďalej označované v Zmluve spolu aj ako „mesačné predpisy“).

Vlastník môže túto povinnosť preniesť zmluvne na nájomcu bytov/nebytového priestoru v zmysle čl. IV tejto zmluvy.

- 3.4. Vlastník je povinný uhradiť prípadné nedoplatky za služby spojené s prevádzkou do 15 dní od doručenia ich vyúčtovania.
- 3.5. Vlastník má právo na základe žiadosti adresovanej správcovskej spoločnosti oboznamovať sa počas výkone správy s agendou týkajúcou sa domu taktiež majú právo nahliadnuť do účtovných dokladov (prípadne prostredníctvom splnomocneného zástupcu) a kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na prevádzku, údržbu a opravy.
- 3.6. Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe dome primerane podľa Zákona o bytoch a v súlade s touto Zmluvou.
- 3.7. Vlastník je povinný písomne oznámiť Správcovi bez zbytočného odkladu každú zmenu užívania bytových a nebytových priestorov, ako aj iné skutočnosti rozhodujúce k určeniu výšky mesačných platieb za poskytované služby a energie, najmä:
 - o počty osôb bývajúcich v byte

- o stavy meračov
- o prenájom bytu

V takýchto prípadoch je vlastník povinný upozorniť a v prípade prenájmu zmluvne zaviazať nájomcu a k povinnostiam uvedeným v čl.IV tejto zmluvy.

V prípade nenahlásenia údajov, alebo nahlásenia nesprávnych údajov a v prípade nezaviazania nájomcov, vlastník zodpovedá Správcovi za vzniknuté škody a uhradí náklady s tým spojené.

- 3.8. Vlastník je povinný odstrániť závady a poškodenia v byte alebo nebytovom priestore, ktorými spôsobuje škodu na majetku iným prípadne na spoločných častiach a zariadeniach domu. O tejto skutočnosti je povinný písomne informovať Správcu. V prípade potreby môže požiadať Správcu o pomoc.
- 3.9. Vlastník je povinný Správcovi písomne nahlásiť všetky prípadné závady ich meracích zariadeniach ako sú napr. vodomery na SV, TUV a pod., prípadne nahlásiť hroziace nebezpečenstvo z porušených technických častí a zariadení domu nachádzajúcich sa v spoločných, bytových a nebytových priestoroch. Po požiadaní je vlastník povinný sprístupniť bytové, spoločné a pivničné priestory k vykonaniu odpočtov meračov, kontroly a opráv technických častí a zariadení domu.
- 3.10. Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru Správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.
- 3.11. Vlastník je povinný oznámiť písomne Správcovi stavebné úpravy zasahujúce do technických častí a zariadení domu (rozvody vody, elektriky, plynu, rozvody ÚK – odpojenie sa a pod.), prípadne do statiky a vzhľadu domu, pričom tak môže konať až na základe príslušných zákonom stanovených povolení. Počas prác je vlastník povinný udržiavať spoločné priestory v čistote a odstrániť vzniknutý odpad na vlastné náklady. Vlastník zodpovedá za škody ním spôsobené a je povinný ich bezodkladne odstrániť.
- 3.12. Vlastník, nesmie skladovať v objekte horľavé látky alebo nebezpečný odpad.
- 3.13. Vlastník je povinný bezodkladne písomne nahlásiť Správcovi akúkoľvek mimoriadnu udalosť, ktorá sa dotýka prevádzky či správy domu s dopadom na ďalšie zmluvné vzťahy (napr. požiar vo svojich priestoroch, poškodenie majetku a zariadení, poistnú udalosť, úraz v spoločných priestoroch domu a v jeho blízkom okolí a pod.).
- 3.14. Vlastník týmto splnomocňuje Správčovskú spoločnosť, aby v jeho mene:
 - a) po dvoch upomienkach a v prípade nezájmu o splátkový kalendár uskutočnil úkony smerujúce k súdnemu vymáhaniu pohľadávok od dlžníka,
 - b) podával návrhy na začatie súdnych konaní, v ktorých sú uplatňované pohľadávky vzniknuté z právnych úkonov týkajúcich sa správy, prevádzky, opráv a údržby domu, spoločných častí a zariadení domu,
 - c) v rozsahu dohodnutej správy zastupoval vlastníka pred súdmi, správnymi orgánmi a pri rokovaníach s tretími osobami,
 - d) prijímal plnenia zo súdne priznaných návrhov na účet domu ,
 - e) podával v mene vlastníka v súdne rozhodnutých veciach opravné prostriedky,
 - f) vykonával všetky úkony nevyhnutné k vyúčtovaniu, uplatňovaniu a vymáhaniu nedoplatkov prostredníctvom súdneho exekútora od dlžníkov,
 - g) vymáhal vzniknuté nedoplatky od dlžníkov napr. aj prostredníctvom dražobných spoločností.

Dlžníkom sa rozumejú najmä nájomcovia bytov/nebytového priestoru.

Ak by sa ukázalo toto plnomocenstvo ako nedostačujúce, vlastník môže na prvé požiadanie Správčovskej spoločnosti udeliť jej náhradné resp. ďalšie potrebné plnomocenstvo. Náklady spojené s týmito úkonmi hradí priamo dlžník resp. sú účtované priamo dlžníkovi.

Článok 4.

Povinnosti vlastníka vo vzťahu k nájomcom bytov/nebytových priestorov

- 4.1. Vlastník oboznámil Správcu, že byty/nebytový priestor budú prenajímané tretím osobám ako nájomcom.

- 4.2. Zmluvné strany sa preto dohodli, že Správca vystaví mesačné predpisy priamo na osoby nájomcov, ktoré mu oznámi vlastníka. V prípade, že nebudú všetky byty/nebytový priestor v objekte prenajaté, budú mesačné predpisy na byty/nebytový priestor vystavené na vlastníka.
- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že vlastníka zmluvne zabezpečí, že priamo nájomca prevezme záväzok na úhradu mesačných predpisov ako aj nárokov z omeškania, pokút a penále v prípade ich neuhradenia.

V súvislosti so vzťahom k nájomcom, vlastníka zmluvne zabezpečí, že:

- správca bude posielat' nájomcom korešpondenciu súvisiacu s výkonom správy na adresu, ktorú mu vlastníka oznámi a ktorá bude uvedená aj v nájomnej zmluve ako korešpondenčná adresa s tým, že bude platiť nevyvrátiteľná právna domnienka, že doručenie zásielky na túto adresu sa považuje za riadne a dostačujúce doručenie.
 - správca bude oprávnený písomne vyzvat' nájomcu, ktorý je v omeškaní viac ako 2 mesiace s úhradou plnení podľa tejto zmluvy, aby uvedený nedoplatok uhradil. V prípade, ak správca zašle nájomcovi výzvu na úhradu nedoplatku ("upomienku"), nájomca bude zaviazaný zaplatiť poplatok za upomienku vo výške 4,- EUR s DPH. Poplatok za prípravu podkladov pre vymáhanie nedoplatku a vystavenie upomienky je príjmom správcu. Nároky z omeškania, na pokuty alebo penále nie sú týmto dotknuté.
- 4.4. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že vlastníka zmluvne zabezpečí, že nájomca prevezme aj nasledovné záväzky:
- Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia v byte alebo nebytovom priestore, ktorým spôsobuje škodu na majetku iným prípadne na spoločných častiach a zariadeniach domu. O tejto skutočnosti je povinný písomne informovať Správca. V prípade potreby môže požiadať Správca o pomoc.
 - Nájomca je povinný Správcovi písomne nahlásiť všetky prípadné závady ich meracích zariadeniach ako sú napr. vodomery na SV, TÚV a pod., prípadne nahlásiť hroziace nebezpečenstvo z porušených technických častí a zariadení domu nachádzajúcich sa v spoločných, bytových a nebytových priestoroch. Po požiadaní je nájomca povinný sprístupniť bytové, spoločné a pivničné priestory k vykonaniu odpočtov meračov, kontroly a opráv technických častí a zariadení domu.
 - Nájomca je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru Správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.
 - Nájomca je povinný oznámiť písomne Správcovi stavebné úpravy zasahujúce do technických častí a zariadení domu (rozvody vody, električky, plynu, rozvody ÚK – odpojenie sa a pod.), prípadne do statiky a vzhľadu domu, pričom tak môže konať až na základe príslušných zákonom stanovených povolení. Počas prác je nájomca povinný udržiavať spoločné priestory v čistote a odstrániť vzniknutý odpad na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá za škody ním spôsobené a je povinný ich bezodkladne odstrániť pričom nesmie obmedzovať ani ohrozovať tretie osoby (najmä vlastníka, alebo ostatných nájomcov) v užívaní bytov a nebytových priestorov vrátane spoločných častí a zariadení domu.
 - Nájomca nesmie skladovať vo svojich priestoroch horľavé látky alebo nebezpečný odpad.
 - Nájomca je povinný bezodkladne písomne nahlásiť Správcovi akúkoľvek mimoriadnu udalosť, ktorá sa dotýka prevádzky či správy domu s dopadom na ďalšie zmluvné vzťahy (napr. požiar vo svojich priestoroch, poškodenie majetku a zariadení, poistnú udalosť, úraz v spoločných priestoroch domu a v jeho blízkom okolí a pod.).
 - Nájomca je povinný označiť menom, priezviskom prípadne aj číslom bytu poštové schránky.
 - Nájomca udelí súhlas Správcovi k uvedeniu a držaniu osobných údajov nájomcu za účelom výkonu správy podľa tejto zmluvy a identifikácie nájomcu a právnych vzťahov vzťahov k nehnuteľnosti.

Článok 5. Zodpovednosť za škodu

- 5.1. Správca zodpovedá za škodu na/v Objekte okrem prípadov:
 - a) ak by túto škodu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti v súlade so zákonmi, alebo
 - b) ak vlastník aj napriek upozorneniu Správcu trval na príkaze majúcom za následok vznik škody
- 5.2. Správca nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla v dôsledku nedostatku finančných prostriedkov spôsobeného neplatením preddavkov na úhrady plnení poskytovaných služieb, do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu alebo celkovo v dôsledku nedostatku finančných prostriedkov. Na nedostatok finančných prostriedkov, je správca povinný vlastníka upozorniť písomne alebo iným preukázateľným spôsobom.
- 5.3. Správca nezodpovedá za škodu vzniknutú v dome, ak táto bola spôsobená konaním vlastníka, nájomcami bytov a nebytových priestorov alebo tretích osôb.

Článok 6. Odmena za správu

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Správca má nárok na mesačnú odmenu (v ďalšom len „**Odmena**“) za výkon správy v zmysle článku I. bodu 1.2. tejto Zmluvy :
 - vo výške 290 EUR bez DPH mesačne za celý objekt, t.j. v sume 348 EUR s DPH 20%DPH (daň z pridanej hodnoty) bude k dohodnutej odmene účtovaná vo výške a spôsobom určenými platnými právnymi predpismi.
- 6.2. Správca si odmenu a platby v zmysle článku 6.1. vyfakturuje mesačne, vždy k poslednému dňu v mesiaci za aktuálny mesiac. Splatnosť faktúry je do 7 dní.
- 6.3. Správca je platcom DPH a preto bude mesačnú odmenu a za činnosti a práce fakturovať rozčlenenú na základnú cenu, DPH platnú v čase fakturácie a sumu spolu. Správca je oprávnený uskutočniť úhradu Odmeny a platieb za činnosti a práce za príslušný kalendárny mesiac najneskôr k 20. dňu príslušného kalendárneho mesiaca.
- 6.4. Pokiaľ službu napr. opravy, údržbu a upratovanie bude vykonávať priamo Správca, bude účtovať sadzbu podľa svojho cenníka služieb pre bytové domy platného v čase vykonania danej služby, Príloha č. 2. Cenník služieb.

Článok 7. Osobitné ustanovenie

- 7.1. Na právne vzťahy založené touto zmluvou sa pokiaľ táto zmluva neustanovuje niečo iné, použije Zákon o bytoch, Občiansky zákonník a Obchodný zákonník.
- 7.2. Zmluvné strany výslovne vylučujú použitie ustanovení o:
 - o schôdzi vlastníkov podľa § 14 a súvisiacich Zákona o bytoch vzhľadom k existencii jediného vlastníka bytov/nebytového priestoru.V prípade ak dôjde ku zmene v počte vlastníkov, nemá to vplyv na platnosť tejto Zmluvy a platia prímerné ustanovenia tejto Zmluvy a § 14 a nas. Zákona o bytoch.
- 7.3. Na opravy a/alebo údržbu Objektu do predpokladaného nákladu 100,00 EUR max. 15,00 EUR za kus/mesačne dáva vlastník súhlas Správci podpisom tejto Zmluvy. Tento náklad je Správca povinný vyúčtovať vlastníkovi.
- 7.4. Na opravy a/alebo údržbu Objektu do predpokladaného nákladu nad 100,00 EUR/mesačne potrebuje Správca písomný súhlas splnomocnených zástupcov vlastníkov uvedených v článku 8.2.

- 7.5. Na opravy a údržbu Objektu do predpokladaného nákladu nad limit v bode 7.4 tohto článku Zmluvy potrebuje Správca písomný súhlas vlastníka.
- 7.6. Ak vlastník nedá súhlas k realizácii opráv a údržby, na ktoré ich Správca upozornil, nezodpovedá tento za škody vzniknuté ich nevykonaním.
- 7.7. Spôsob hospodárenia podľa článku 7.3. až 7.6 sa nevzťahuje na činnosti vykonávané podľa platných právnych predpisov a činnosti vykonávané v zmysle Harmonogramu odborných prehliadok, skúšok a servisov technológií, Tieto činnosti je Správca oprávnený uskutočniť a zaplatiť aj bez súhlasu vlastníkov. Správca je povinný informovať o tomto vlastníka.

Článok 8. Plná moc

- 8.1. Vlastník splnomocňuje Správca na právne úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle tejto Zmluvy. Z týchto právnych úkonov bude zaviazaný priamo vlastník.
- 8.2. Vlastník splnomocňuje:

Ing. Jaroslava Bolčíka, zamestnanca SOMAT Group a.s.
o tel: 0903 467 357 e-mail: bolcik@somatgroup.sk

Vladimíra Tesára, zamestnanca SOMAT Group a.s.
o tel: 0903 706 406 e-mail: tesar@somatgroup.sk

zastupovať vlastníka vo veciach vyjadrenia sa, alebo udelenia súhlasu za vlastníka v zmysle tejto Zmluvy. Pokyny menovaných osôb sú pokynmi vlastníka a správcu zaväzujú. Zmena splnomocnených osôb je vyhradená jednostrannému rozhodnutiu vlastníka, o tejto zmene informuje správcu.

Článok 9. Ukončenie Zmluvy

- 9.1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na 4 roky od dňa jej účinnosti. Vlastník sa zaväzuje protokolárneho odovzdať správu Správcovskej spoločnosti tak, aby mohol začať riadne vykonávať správu Objektu v zmysle tejto zmluvy.
- 9.2. Túto Zmluvu môže každá zo Zmluvných strán jednostranne predčasne vypovedať. Výpovedná lehota je 3 mesiace v prípade, ak sa zmluvné strany nedohodnú na dlhšej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom v nasledujúcom mesiaci po doručení výpovede.
- 9.3. Pri ukončení správy Správca odovzdá zástupcom vlastníka prípadne novému správcovi:
- do 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti správu o svojej činnosti, projektovú dokumentáciu a všetky písomné materiály súvisiace so správou Objektu, ktoré mal k dispozícii,
 - do 31.mája nasledujúceho roka vyúčtovanie nákladov a všetky účtovné doklady spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov za predchádzajúce obdobie,
 - vyúčtovanie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv do 30 dní pred ukončením správy,
 - po vysporiadaní finančných pohľadávok vlastníka voči Správcovi prevedie správca zostatok na nový bankový účet založený pre dom, resp. na bankový účet nového správcu.
- 9.4. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastník bytov a nebytových priestorov v dome nemá ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo.

Článok 10. Zmluvné pokuty

- 10.1. V prípade, ak Správca alebo vlastník poruší povinnosť vyplývajúcu z ustanovení tejto Zmluvy, je povinný zaplatiť na základe požiadania druhej zmluvnej strany zmluvnú pokutu vo výške 10,00 EUR (s DPH)za

každý deň omeškania so splnením svojej povinnosti, pokiaľ bol na porušovanie povinnosti písomne upozornený a k náprave nedošlo ani v lehote 15 dní od prevzatia výzvy.

Článok 11. Oznamy a vzájomná komunikácia

- 11.1. Zmluvné strany sa dohodli, že akákoľvek komunikácia Zmluvných strán vyplývajúca z tejto Zmluvy bude uskutočňovaná písomnou formou, t.j. doporučeným listom prostredníctvom pošty alebo registrovaných kuriérov, alebo faxom a bude adresovaná na adresy, uvedené v tejto Zmluve.
- 11.2. Zmluvné strany si navzájom oznamujú svoje adresy a kontaktné osoby:

Za vlastníka:

Ing.Olga Grausová – tel. 0917 648 289 e-mail : olga.grausova@minv.sk
Ing.Peter Kotes tel. 0915 912 433 e-mail : peter.kotes@minv.sk
Ing.Daniela Mózesová tel. 09610 54072 e-mail: daniela.mozesova@minv.sk

adresa: Košická 47, 812 72 Bratislava

Za správcu :

Ing. Jaroslav Bolčík tel. 0903 467 357 e-mail : bolcik@somatgroup.sk
Vladimír Tesár tel. 0903 706 406 e-mail: tesar@somatgroup.sk

adresa: Mierová 127, 821 05 Bratislava

Článok 12. Záverečné ustanovenia

- 12.1. Na právne vzťahy založené touto zmluvou sa pokiaľ táto zmluva neustanovuje niečo iné použije Zákon o bytoch, Občiansky zákonník a Obchodný zákonník.
- 12.2. Táto Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom každý z rovnopisov má platnosť originálu. Vlastník obdrží 2 vyhotovenia a správca dve.
- 12.2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne formou písomného dodatku k nej, čo potvrdia svojim podpisom obe zmluvné strany.
- 12.3. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
- 12.4. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

Príloha č.1 – Cenník služieb spojených so správou bytov a nebytových priestorov

Príloha č.2 – Cenník služieb nad rámec správy

V Bratislave dňa

za Objednávateľa:

za Správcu:

Mgr. Ján L A Z A R

generálny riaditeľ
sektie ekonomiky MV SR

PhDr. Alena Tóthová Kopečková

členka predstavenstva
spoločnosti SOMAT Group a.s.

**Služby spojené so správou bytov a nebytových priestorov
pre objekt : REZIDENCIA STRELKOVA**

Stavba **Rezidencia Strelkova , Bratislava - Rača**
Objekt **Obytný dom a spoločné technické zariadenia**

Polož. číslo:	Popis položky	Množ.	Mern.jedn.	Jedn.cena, Eur, bezDPH	Spolu Eur, bez DPH
1	Pravidelné prehliadky a technická kontrola objektu, jeho spoločných častí a exteriéru, v rozsahu 20 hod. mesačne	1	súbor	280,00	280,00
2	Havarijná služba – dispečing a hotovosť na zásah	1	súbor	120,00	120,00
3	Letná údržba - zelené plochy, celková údržba 1x mesačne	1	súbor	75,00	75,00
4	Upratovanie - spoločné priestory objektu a spevnené plochy (exteriér rezidencie) , rozsah činností podľa rozpisu	1	súbor	265,00	265,00
5	Zabezpečenie pravidelnej prevádzky kotolne – výkon kuriča	1	súbor	179,00	179,00
	Spolu bez DPH :		EUR		919,00

PozPozn.:

Opakované skúšky a servisy budú vykonávané v lehotách stanovených vyhláškou a pokynov výrobcu a kalkulované budú v príslušnom mesiaci , v ktorom sa realizujú.

Ceny obsahujú drobný montážny a spotrebný materiál.

Cena neobsahuje náhradné diely, časti zariadení, technické náplne a inštalačný materiál.

Kontaktné osoby Správcu :

za veci všeobecnej bytovej správy : Vladimír Tesár, 0903 706406

za veci technickej správy: Ing. Jaroslav Bolčík, 0903 467357

za veci zmluvné : Ing. Milan Fašiang, 0911 904010

Ceny za niektoré vybrané technické a prevádzkové činnosti, vyjadrené hodinovou sadzbou sú uvedené v priloženej Tabuľke

	DALŠIE PONÚKANÉ SLUŽBY	CENA /HOD bez DPH
1	Manažment správy objektu nad rámec dohodnutého rozsahu podľa Čl.1., ods. 1.2. až 1.4.(právne, administratív. a ekonomické služby, technický a projektový manažment)	21,57 €
2	Energetik domov	16,60 €
3	Bytový architekt	49,80 €
4	Projektant	33,20 €
5	Správca IT a PTV systémov	13,28 €
6	Servisný technik MaR	19,91 €
7	Odborný servisný pracovník VZT Klimatizácia	12,60 €
8	Odborný servisný pracovník UK	12,60 €
9	Odborný servisný pracovník Zdvíhacie a bránové systémy	11,62 €
10	Technik špecialista MaR, EPS,EZS	22,57 €
11	Technik špecialista (revízny technik- elektro, plyn, tlak, PO)	11,62 €
12	Služba dispečingu	4,48 €
13	Recepčná	8,30 €
14	Správa odpadového hospodárstva	14,93 €
15	Údržbár	6,64 €
16	Elektrikárske práce	4,65 €
17	Maliarske práce	4,65 €
18	Murárske a obkladačské práce	4,65 €
19	Sklenárske práce	4,65 €
20	Stolárske práce	4,65 €
21	Vodoinštalátorské práce	4,65 €
22	Sťahovanie nábytku - zariadenia v rámci budovy	6,64 €
23	Doprava - dodávka, pick up, van do 3,5 t	0,45 €
24	Doprava - nákladné vozidlo nad 3,5 t	0,60 €
25	Dezinsekcia - Deratizácia technických priestorov Preventívna	0,18 €
26	Havarijná služba - mesačný paušálny poplatok	0,60 €