

**Dohoda podielových spoluvlastníkov**  
uzavretá podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka v platnom znení

**Čl. 1**  
**Zmluvné strany**

**1. DOMINO, akciová spoločnosť, Žilina, Dolné Rudiny 1, 010 01 Žilina**  
zapísané v obchodnom registri na Okresnom súde v Žiline, oddiel Sa, vložka c. 408/L,  
zastúpené štatutárnym orgánom:  
**Ing. Marian Šimček** - predseda predstavenstva  
**ICO: 00598054**  
bankové spojenie: TATRABANKA, a. s., č. ú. 262 615 0560  
(ďalej len „spoluvlastník č. 1“)

a

**2. Daňové riaditeľstvo SR, Nová 13, Banská Bystrica**  
IČO: 00634816      DIČ: 2021095505      bankové spojenie: Štátna pokladnica č.ú.  
7000118588/8180  
zast.: Ing. Igor Krnáč, generálny riaditeľ  
(ďalej len „spoluvlastník č. 2“)  
ďalej spoločne označovaní aj ako „spoluvlastníci“.

**Článok 2**  
**Úvodné ustanovenie**

Zmluvné strany uzavreli túto dohodu podielových spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou nehnuteľnosťou – administratívna budova na ulici Dolné Rudiny 25 v Žiline, súpisné číslo 3887, postavená na parcele registra „C“ KN č. 3670/154, všetko zapísané na LV č. 6926 vedenom Správou katastra Žilina pre katastrálne územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina (ďalej len „administratívna budova“), v ktorej má spoluvlastník č. 1 podiel 1715/2734-ín, t.j. **62,73%** a spoluvlastník č. 2 podiel 1019/2734-ín, t.j. **37,27 %**. Pričom podiel na všetkých objektoch, ktoré odoberajú energie / teplo, elektrina a voda / je **16,00 %**.

**Článok 3**  
**Predmet zmluvy**

1. Spoluvlastníci sa dohodli, že správu spoločných častí a zariadení administratívnej budovy s príslušenstvom a pozemku, t.j. tých, ktorých užívanie nie je vymedzené len niektorému zo spoluvlastníkov (ďalej len „správa“) v rozsahu podľa článku 4. vykonáva spoluvlastník č. 1. Správu zabezpečuje spoluvlastník č. 1 predovšetkým vlastnými kapacitami alebo ak nemá na konkrétnu činnosť vlastné kapacity alebo ak je to hospodárnejšie, dodávateľským spôsobom, pričom je povinný dodržiavať ustanovenia zákona č. 25/2006 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

2. Pri výkone správy je spoluvlastník č. 1 povinný postupovať tak, aby v čo najmenej možnej miere zasahoval do užívania administratívnej budovy spoluvlastníkom č. 2.

3. **Za výkon správy patrí spoluvlastníkovi č. 1 odmena vo výške 962,24 € mesačne /bez DPH/, ktorú vyfakturuje spoluvlastníkovi č. 2 do 14 dní po skončení kalendárneho mesiaca.**

Predmetom výkonu správy sú činnosti zabezpečované zamestnancami spoluvlastníka č.1 pre spoluvlastníka č.2 v tomto rozsahu:

- správa a prevádzka nebytových priestorov budovy stanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi /16,00% z 1 500,00 € = **240,00 €** /.
- dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení, revízie, opravy a údržba všetkých spoločných zariadení, / 16,00% z 1000,00 € = **160,00 €** /.
- obsluha výmennikovej stanice, / 16,00% z 3 514,00 € = **562,24 €** /.
- upratovanie spoločných priestorov = **0,00 €**
- zimná a letná údržba okolia budovy = **0,00 €**

Externé náklady na úkony realizované pri výkone správy spoluvlastník č. 1 vyfakturuje spoluvlastníkovi č. 2 v podiele uvedenom v článku 4, bod b/. na základe faktúry dodávateľa.

Na požiadanie spoluvlastníka č.2 je spoluvlastník č.1 povinný bez zbytočného odkladu predložiť spoluvlastníkovi č.2 k nahliadnutiu faktúry výdavkov a interné podklady použité pre rozdelenie nákladov.

Spoluvlastník č.1 si vyhradzuje právo prehodnotiť a po vzájomnej dohode so spoluvlastníkom č.2 zmeniť výšku odmeny za výkon správy formou dodatku k tejto dohode podielových spoluvlastníkov tak, aby jej výška bola porovnateľná s trhovými cenami za správu nebytových priestorov v lokalite Žilina, minimálne však výška odmeny bude ročne upravovaná priamoúmerne vykazovanej ročnej miere inflácie.

V prípade zvýšenia cien el. energie, tepla, vodného, stočného, zrážkových vôd, odvozu komunálneho odpadu, servisu výtáhov doložené faktúrami dodávateľov si spoluvlastník č.1 vyhradzuje právo premietnuť toto zvýšenie do ceny za tieto služby.

4. Rozsah samostatného užívania administratívnej budovy spoluvlastníkom č. 2 je stanovený Kúpnu zmluvou uzatvorenou medzi zmluvnými stranami dňa 20.12.2001.

Vzhľadom na skutočnosť, že spoluvlastník č. 2 sa nepodielal na nákladoch na rekonštrukciu výtahu, zaväzuje sa uhrádzať **mesačnú náhradu** za uvedenú skutočnosť spoluvlastníkovi č. 1 vo výške **541,85 € bez DPH do 31.12.2012**. Uvedený záväzok spoluvlastníka č. 2 predstavuje postupné dofinancovanie jeho predchádzajúceho záväzku, ktorý má voči spoluvlastníkovi č.1 a ktorý vyplýva z Nájomnej zmluvy č. 9/2007 uzatvorenej medzi spoluvlastníkom č. 1 a spoluvlastníkom č. 2.

5. Spoluvlastník č. 2 splnomocňuje spoluvlastníka č. 1 na všetky právne úkony týkajúce sa výkonu správy podľa článku 4.

## Článok 4 Rozsah správy

1. Spoluvlastník č. 1 je povinný pri výkone správy zabezpečovať najmä tieto činnosti:

a) spoločné časti, spoločné zariadenia administratívnej budovy a pozemok udržiavať a opravovať v súlade s osobitnými právnymi predpismi ( predpisy o požiarnej ochrane, o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, stavebný zákon a pod. ), iné opravy vykonať iba na základe vopred prerokovaných a odsúhlasených prác so spoluvlastníkom č. 2, a to najmä v prípade takých dôležitých zmien, ako sú zmena vzhľadu budovy, ohrozenie statickej bezpečnosti budovy a narušenie činnosti technického zariadenia budovy /vykurovanie, voda kanalizácia, elektro a pod./

b) zabezpečiť plnenia spojené s užívaním priestorov administratívnej budovy, a to najmä:

### **b1- dodávku studenej vody, odvod odpadových a zrážkových vôd**

*Náklady na dodávku studenej vody* bude spoluvlastník č. 1 fakturovať spoluvlastníkovi č. 2 podľa skutočnej fakturácie dodávateľa, rozdelenej medzi spoluvlastníkov **v pomere podľa počtu osôb, ktoré užívali nehnuteľnosť** v rámci činnosti spoluvlastníkov v danom kalendárnom mesiaci.

*Očakávaná skutočnosť v roku 2012 mesačne 00,00 € bez DPH.*

*Náklady na odvod odpadových a zrážkových vôd* bude spoluvlastník č. 1 fakturovať spoluvlastníkovi č. 2 **podielom 16,00 % zo skutočnej fakturácie dodávateľa.**

*Očakávaná skutočnosť v roku 2012 mesačne 32,00 € bez DPH.*

### **b2- dodávku tepla a teplej vody**

Náklady na dodávku tepla a teplej vody bude spoluvlastník č. 1 fakturovať spoluvlastníkovi č. 2 podľa skutočnej fakturácie dodávateľa, rozdelenej medzi spoluvlastníkov v pomere podľa m<sup>2</sup> vykurovanej plochy zníženej o 50 % s prihliadnutím na dohodnuté úsporné opatrenia /temperovanie/ **plus fixná zložka za rezervovanú kapacitu podielom 16,00 % zo skutočnej fakturácie dodávateľa.**

*Očakávaná skutočnosť v roku 2012 mesačne 514,00 € bez DPH.*

### **b3- dodávku elektrickej energie do častí administratívnej budovy patriacich spoluvlastníkovi č.2 /vybavené vlastným elektromerom/**

Náklady na dodávku elektrickej energie bude spoluvlastník č. 1 fakturovať spoluvlastníkovi č. 2 podľa skutočnej fakturácie dodávateľa, rozdelenej medzi spoluvlastníkov v pomere podľa počtu nameraných kWh **plus regulovaný poplatok** za rezervovanú kapacitu **podielom 16,00 % zo skutočnej fakturácie dodávateľa.**

*Očakávaná skutočnosť v roku 2012 mesačne 105,38 € bez DPH.*

#### **b4- prevádzka výťahov vrátane revízií**

Náklady na prevádzku výťahov bude spoluvlastník č. 1 fakturovať spoluvlastníkovi č. 2 podľa nasledovného rozvrhu:

Mesačné prevádzkové náklady na 4 výťahy v EUR	ROZPOČET NA MESIAC
mesačný servis výťahov 348,54 € : 3 = 116,18	116,18
<b>Mesačný servis na 4 výťahy spolu</b>	<b>116,18</b>
Mesačný servis na 2 výťahy spolu	58,09
Podiel DR SR na prevádzkových nákladoch = x 0,373	<b>21,67</b>
Podiel DR SR na prevádzkových nákladoch vr. DPH	<b>26,00</b>

Vyvolané opravy a revízie bude spoluvlastník č.1 fakturovať na základe faktúry dodávateľa spoluvlastníkovi č.2 vo výške jeho spoluvlastníckeho podielu 37,27%.

***Očakávaná skutočnosť v roku 2012 mesačne 21,67 € bez DPH, ktorá bude fakturovaná kvartálne na základe dodávateľskej faktúry.***

***Náklady uvedené v bode b1 až b3 budú fakturované mesačne podľa skutočnej spotreby na základe dodaných dodávateľských faktúr, ktoré budú tvoriť prílohu faktúry.***

c) zabezpečiť ďalšie služby, na poskytovanie ktorých sa zmluvné strany dohodnú, najmä plnenie povinností vlastníka administratívnej budovy stanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi s výnimkou dane z nehnuteľností.

2. Spoluvlastník č. 2 je povinný uhradiť faktúry za poskytnuté plnenia do 30 dní odo dňa ich doručenia. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením peňažnej povinnosti, je povinná zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

#### **Článok 5**

##### **Povinnosti spoluvlastníkov pri správe a prevádzke administratívnej budovy**

1. Opravy a údržbu súvisiacu s užívaním priestorov, ktoré patria do samostatného užívania niektorého zo spoluvlastníkov (článok 3 bod 4.) zabezpečuje tento spoluvlastník na svoje

náklady. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní alebo inom nakladaní s s týmito priestormi, ku ktorému nie je potrebný súhlas druhého spoluvlastníka nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.

2. Každý zo spoluvlastníkov je povinný bez zbytočného odkladu odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na spoločných častiach a zariadeniach sám alebo osobami, ktoré administratívnu budovu užívajú v rámci jeho činnosti, a to na vlastné náklady. V prípade, že túto svoju povinnosť nespĺní, zodpovedá za škodu, ktorú tým spôsobí druhému zo spoluvlastníkov.

3. Každý zo spoluvlastníkov zabezpečí účinnú ochranu majetku tak, aby jeho zamestnanci chránili spoločné priestory a zariadenia v administratívnej budove. Každý zo spoluvlastníkov zároveň zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiaru ochranu v priestore, ktorý samostatne užíva a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Podľa zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov. V zmysle uvedených právnych predpisov je spoluvlastník povinný zabezpečiť úlohy požiarnej ochrany sám v plnom rozsahu.

4. Každý zo spoluvlastníkov v plnej miere zabezpečuje dodržiavanie ustanovení zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a zákona č. 311/2001 Z.z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov.

5. Každý zo spoluvlastníkov je povinný umožniť na požiadanie, na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere, vstup do svojich priestorov zástupcovi druhej zmluvnej strany a osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám, alebo ide o opravu spoločných častí a zariadení budovy prístupných z jeho častí. V naliehavých prípadoch, ktoré ohrozujú život alebo majetok vlastníkov možno nebytový priestor násilne otvoriť za asistencie polície a požiarnikov. Na uvedené účely si spoluvlastníci navzájom oznámia kontaktné údaje zamestnancov zodpovedných za sprístupnenie samostatne užívaných priestorov.

6. Vo všetkých priestoroch administratívnej budovy je zakázané fajčiť a požívať omamné a psychotropné látky.

## **Článok 6**

### **Práva spoluvlastníkov pri správe a prevádzke administratívnej budovy**

1. Každý zo spoluvlastníkov má právo a povinnosť zúčastňovať sa na spravovaní záležitostí týkajúcich sa administratívnej budovy, rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach a spoločných zariadeniach budov, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv.

2. Vlastníci nebytových priestorov uplatňujú a vykonávajú svoje právo účasti na spravovaní administratívnej budovy najmä tým, že sa zúčastňujú na poradách, na ktorých rozhodujú o otázkach správy. Oznámenie o porade vlastníkov musí byť doručené minimálne 10 dní pred konaním porady.

3. Z každej porady napíše poverená osoba písomný záznam, ktorý obsahuje:

- program rokovania
- prijaté uznesenia
- výsledky hlasovania

1234567890

- zoznam účastníkov porady s ich vlastnoručnými podpismi a splnomocnenia neprítomných, ktorí sa nechali zastupovať inou osobou

Kópia písomného záznamu bude zasielaná na pDR Žilina, oddelenie podporných činností Ulica J. Kráľa 2, Žilina.

4. Každý spoluvlastník má právo obrátiť sa na súd, aby vo veci rozhodol, ak ide o dôležité rozhodnutie týkajúce sa spoločných častí alebo spoločných zariadení budovy a bol prehlasovaný. Rovnako pri rovnosti hlasov alebo ak sa dohoda nedosiahla, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

### Článok 7

#### Opravy, údržba, modernizácia, rekonštrukcia, obnova a investície

Všetky náklady na investície na administratívnu budovu musia byť vopred písomne odsúhlasené obidvoma zmluvnými stranami. Na opravy, údržbu, modernizáciu, rekonštrukciu, obnovu a investície administratívnej budovy spoločných častí, spoločných zariadení a prislúchajúcemu pozemku prispieva každý zo spoluvlastníkov nebytových priestorov po písomnom súhlase, v pomere vyplývajúcom z jeho spoluvlastníckeho podielu.

### Článok 8

#### Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou tri mesiace, pričom ju môže vypovedať ktorákoľvek zo zmluvných strán. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
2. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po dva rovnopisy.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení podľa osobitného predpisu.
4. Spoluvlastník č. 1 zároveň udeľuje súhlas so zverejnením všetkých svojich identifikačných údajov ako aj podpisu osoby oprávnenej za spoluvlastníka č. 1.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že urobili tento právny úkon slobodne, vážne, bez nátlaku a ako prejav súhlasu s celým obsahom tejto zmluvy ju potvrdili svojimi podpismi.

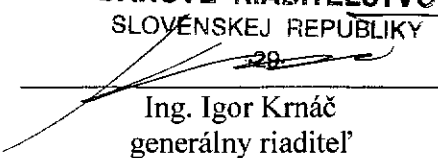
V Žiline, dňa.....22.12.2011.....



Ing. Marián Šimček  
predseda predstavenstva

V Banskej Bystrici, dňa .....24.12.2011.....

DAŇOVÉ RIADITELSTVO  
SLOVENSKEJ REPUBLIKY



Ing. Igor Krnáč  
generálny riaditeľ