

# Zmluva o správe majetku mesta Šahy

číslo : 02 / MESTO - EB / 2022

**Vlastník:** **Mesto Šahy**  
Hlavné námestie 1, 93601 Šahy  
IČO: 00 307 513  
Bankové spojenie:  
Zastúpené primátorom Ing. Štefanom Gregorom

**Správca:** **ENERGO-BYTOS s.r.o.**  
So sídlom E.B. Lukáča 24, 93601 Šahy  
IČO: 31 445 659  
DIČ: 2020403440  
Zapísaná v OR OS Nitra, Odd.: Sro, VI.č.: 488/N  
Bankové spojenie: SLSP a.s.  
Zastúpená konateľom Ing. Deziderom Orbánom

uzatvárajú v zmysle § 261 ods.2 Obchodného zákonníka zmluvu s nasledovným obsahom:

## ČI. I.

### Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je, že správca sa zaväzuje
- vykonávať správu, údržbu a opravy bytového fondu, ktorý je podľa §2 ods.2 zák. čís. 138/91 Zb. v znení neskorších predpisov vo vlastníctve vlastníka, ako aj všetky činnosti súvisiace so spravovaním **dlhodobého hmotného majetku , dlhodobého finančného majetku a dlhodobého nehmotného majetku** , ktorý je presne špecifikovaný v prílohe č.I, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy,
  - vyberať nájomné a úhrady za poskytované služby spojené s užívaním bytov,
  - vymáhať pohľadávky od nájomcov bytov v súvislosti s neplatením nájomného a platieb za služby spojené s užívaním bytu.

## ČI. II.

### Zdroje financovania prevádzky, opráv, údržby a výška odplaty pre správcu.

1. Finančné prostriedky z výberu nájomného a úhrad za poskytované služby budú nájomníci bytov poukazovať na účet správcu.
2. Prostriedky z nájomného bude správca využívať podľa poradia dôležitosti nasledovne :
  - na prispievanie do fondu prevádzky, údržby a opráv v každom bytovom dome v zmysle zákona č. 182/93 Z.z. a 443/2010 Z. z. v znení neskorších zmien,
  - na správcovský poplatok správcovi za vykonávané činnosti v zmysle tejto zmluvy v sume 4,98,- EUR/mes/byt vrátane DPH v bytových domoch, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve mesta, výška správcovského poplatku sa bude upravovať v súlade s priemernou ročnou mierou inflácie premietnutou v zákone o štátnom rozpočte pre príslušný rozpočtový rok a zahrnutou v Menovom programe Národnej banky Slovenska na príslušný rozpočtový rok
  - na úhradu nákladov, ktoré správca nevyhnutne vynaložil pri plnení činností, ktoré sú predmetom tejto zmluvy,
  - na úhradu nákladov za služby spojené s bývaním v tzv. voľných bytoch až do ich pridelenia,

- na úhradu služieb (poistné, poplatky inkasnému stredisku a pod.),
- na úhradu nákladov spojených s podávaním návrhov na súd a na exekúcie,
- na realizáciu údržby a opráv bytov, ktoré sú ešte vo vlastníctve Mesta Šahy.

3. Náklady podľa bodu 2 čl. II. budú čerpané do výšky ročného základného nájomného po zohľadnení pohľadávok za nájomné a služby spojené s užívaním bytov, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Šahy.

4. O použití zostatku finančných prostriedkov z výberu nájomného a úhrad za poskytované služby rozhodne vlastník na návrh správcu, ktorý predloží do 30.6. nasledujúceho roka.

5. V prípade opodstatnenej potreby vyššieho Čerpania nákladov vlastník zabezpečí potrebné finančné prostriedky na vykrytie týchto nákladov po predchádzajúcej dohode obidvoch zmluvných strán (opodstatnenou potrebou sa rozumie napr. havária v bytovom dome, úhrada do fondu údržby a opráv v bytovom dome v prípade, že nájomcovia neplatia a pod.)

### Čl. III.

#### Práva a povinnosti vlastníka

1. Vlastník je oprávnený od správcu požadovať, aby

- a) zostavoval a predkladal výkaz o výbere a čerpaní nájomného, úhrad za poskytované služby vlastníkovi vždy po ukončení účtovného roka, najneskoršie do 30.6. nasledujúceho roka,
- b) viedol účtovnú evidenciu o činnostiach, ktoré sú predmetom tejto zmluvy,
- c) dohodnuté činnosti vykonával vlastnými zamestnancami a dodávateľskými organizáciami v súlade s vecným a finančným plánom.

2. Vlastník je povinný:

- a) odovzdať správcovi ku dňu účinnosti tejto zmluvy zoznam dlhodobého hmotného majetku, dlhodobého finančného majetku a dlhodobého nehmotného majetku, ktorý je predmetom správy podľa tejto zmluvy a je presne špecifikovaný v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy,
- b) splnomocniť správcu na vykonávanie právnych úkonov súvisiacich s plnením dohodnutých činností,
- c) informovať správcu včas o opatreniach prijímaných v súvislosti so správou bytového fondu mestským zastupiteľstvom, alebo inými orgánmi mesta, týkajúcich sa činnosti vykonávaných správcom podľa tejto zmluvy.

3. Vlastník má právo požadovať od tretej osoby vydanie veci, alebo splnenie záväzku, ktorý pre neho obstaral správca, ak tak nemôže urobiť správca pre okolnosti, ktoré sa týkajú samotného správcu.

### Čl. IV.

#### Práva a povinnosti správcu

1. Správca je povinný :

- a) postupovať pri zabezpečovaní a realizácii činností, ktoré sú predmetom tejto zmluvy s potrebnou odbornou starostlivosťou a podľa pokynov vlastníka, dôsledne dodržiavať úlohy zakotvené v tejto zmluve,
- b) chrániť jemu známe záujmy vlastníka a oznamovať mu všetky okolnosti, ktoré môžu mať vplyv na zmenu jeho príkazov,
- c) zostavovať a predkladať výkaz o výbere a čerpaní nájomného, úhrad za poskytované služby vlastníkovi vždy po ukončení kalendárneho roka najneskôr do 30.6 nasledujúceho roka,
- d) správca je povinný zostatok finančných prostriedkov previesť na účet vlastníka do 30 dní po predložení výkazu o čerpaní v zmysle bodu 4 čl. II. tejto zmluvy alebo použiť podľa rozhodnutia vlastníka.

2. Správca na zabezpečenie činností súvisiacich s prevádzkovaním nájomných bytov a bytových domov vo vlastníctve Mesta Šahy je ďalej povinný :

- a) odovzdávať byty do nájmu nájomcom určených vlastníkom, preberať byty od nájomcov po ukončení nájmu,
- b) uzatvárať nájomné zmluvy s nájomcami bytov na základe príkazu na uzatvorenie nájomnej zmluvy od vlastníka,
- c) poskytovať a zabezpečovať nájomcom bytových jednotiek služby v súlade s ustanoveniami nájomnej zmluvy.

d) podávať žaloby na vypratanie nehnuteľnosti - bytu, príp. spoločného priestoru v dome, v prípadoch, kde bol nájom dohodnutý len na dobu určitú a nebol zo strany vlastníka nehnuteľnosti daný súhlas k predĺženiu nájomnej zmluvy ako aj v prípadoch protiprávneho obsadenia bytu, príp. spoločného priestoru v dome

e) vypovedať nájom bytu v zmysle ust. §711 Obč. zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov

f) zabezpečiť vypratanie bytov v prípadoch, kde bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas alebo kde súd rozhodol o vyprataní bytu a v prípadoch, kde nájom k bytu skončil výpoveďou z nájmu bytu.

3. V bytových domoch, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve Mesta Šahy . je správca povinný :

a) zabezpečiť požiarnu ochranu, bezpečnú prevádzku a revíziu činnosť podľa platných technických noriem a súvisiacich predpisov,

b) poskytovať a zmluvne zabezpečovať služby spojené s bývaním s dodávateľmi na:

- dodávku vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových vôd do verejnej kanalizácii

- dodávku elektrickej energie

- na opravu a údržbu výťahov

- zabezpečenie ďalších služieb spojených s bývaním,

c) zabezpečovať plnenie činností, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, vlastnými zamestnancami.

Ak plnením niektorých činností poverí tretiu osobu, musí pri tom dbať na zásady o hospodárení s majetkom mesta.

4. Z ekonomických činností je správca za spravovaný majetok povinný :

a) Účtovať a viesť samostatnú evidenciu o zariaďovaní záležitostí, ktoré sú predmetom zmluvy na účte vlastníka v súlade s platnými právnymi predpismi v členení minimálne v rozsahu stanoveného v ČI. II. bod 2.

b) Viesť evidenciu majetku zvereného do správy, zaraďovať a vyradovať majetok na základe „Rozhodnutia vlastníka“, odpisovať zverený majetok pre evidenčné účely v súlade so zákonom o daniach z príjmov a prehľad odpisov predkladať vlastníkovi mesačne.

c) Ku dňu zostavenia účtovnej závierky vykonať inventarizáciu zvereného majetku

d) Vystavovať účtovné doklady týkajúce sa zariaďovania záležitostí, ktoré sú predmetom zmluvy

e) Stanoviť predpis nájomného za užívanie bytov a úhrady za služby spojené s bývaním podľa platných predpisov

f) Vyúčtovať prijaté zálohové platby za služby spojené s bývaním voči užívateľom bytov

g) Zabezpečiť poistenie bytových domov, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve Mesta Šahy a poistenie spoločných častí a zariadení majetku Mesta Šahy

h) Prispievať z prijatého nájomného do fondov prevádzky, údržby a opráv za neodpredané byty v zmysle zmlúv o výkone správy.

i) Uhrádzať za vlastníka z prijatého nájomného správcovský poplatok za neodpredané byty v zmysle zmlúv o výkone správy, prípadne mandátnych zmlúv, v bytových domoch, v ktorých je založené spoločenstvo vlastníkov bytov

j) Zabezpečiť ochranu účtovnej dokumentácie proti strate, zničeniu alebo poškodeniu a uchovávať ju v súlade správnymi predpismi

k) Viesť evidenciu predpisu nájomného a služieb spojených s užívaním bytu a ich úhradu podľa obytných domov

5. V súvislosti s vymáhaním pohľadávok je správca povinný :

a) evidovať pohľadávky za nájomné a služby spojené s užívaním mestských bytov,

b) využiť všetky zákonné prostriedky na včasné vymáhanie pohľadávok tvoriacich predmet tejto zmluvy, najmä však :

- na každý nedoplatok poslať upomienku č. 1,

- v prípade, že nedoplatok nebude uhradený, poslať pokus o zmier,

- ak nájomca nereaguje na upomienku, ani na pokus o zmier, správca podá návrh na vydanie platobného rozkazu,

- ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, správca

takémuto nájomcovi v y p o v i e nájom bytu podľa ustanovenia § 711 , ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov

- v bytoch, v ktorých je evidovaný nedoplatok , správca nevykoná požadované výmeny konštrukčných prvkov, ďalej obmedzí výkon opráv v týchto bytoch pokiaľ závada neohrozuje alebo neobmedzuje užívateľov susedných bytov, prípadne sa nepoškodzuje majetok ostatných vlastníkov bytov,
- u neplatičov správca neodporučí výmenu do rovnakého, prípadne väčšieho bytu,

6. Správca je oprávnený :

- uskutočňovať právne úkony súvisiace s predmetom činností tejto zmluvy na základe poverenia od vlastníka.
- Vlastník bytov poveruje správcu na realizáciu výkonu dobrovoľných dražieb podľa zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách za účelom vymáhania pohľadávok z titulu nedoplatkov nájomného a úhrad za služby s ním spojených.

#### ČI. V.

Trvanie zmluvného vzťahu.

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Zmluva nadobúda platnosť po schválení mestským zastupiteľstvom a jej následným podpisom štatutárnymi orgánmi zmluvných strán .
2. Zmluvu môže vypovedať každá zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je 12 mesiacov a začne plynúť prvým dňom nasledujúceho roka po doručení výpovede.
3. Uplynutím výpovednej lehoty zaniká záväzok správcu uskutočňovať činnosti, ku ktorým sa zaviazal touto zmluvou. Správca je povinný upozorniť vlastníka na uskutočnenie opatrení potrebných na to, aby sa zabránilo vzniku škody bezprostredne hroziacej vlastníkovi nedokončením činností súvisiacich so zariadením dohodnutých činností.
4. Záväzok správcu zanikne aj jeho zánikom ako právnickej osoby.
5. Zmluvný vzťah môže zaniknúť aj dohodou jeho účastníkov.

#### ČI. VI.

Osobitné ustanovenia

1. Vlastník poveruje správcu na podávanie návrhov na súd v zmysle ust. OZ (žaloby na vypratanie nehnuteľnosti - bytu, príp. spoločného priestoru v dome, návrhy na vydanie platobných rozkazov a pod.) a na všetky ďalšie úkony s tým spojené (napr. odvolanie sa proti rozsudku okresného súdu), na podávanie návrhov k exekútorovi v zmysle ust. Exekučného poriadku a na všetky úkony s tým spojené.
2. Vlastník poveruje správcu na uzavretie poisťnej zmluvy s poisťovňou podľa pokynov vlastníka.
3. Vlastník poveruje správcu na uzavretie zmlúv s dodávateľmi vody, elektrickej energie a s podnikateľskými subjektami zabezpečujúcimi služby spojené s užívaním bytu v bytových domoch, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve mesta.
4. Vlastník poveruje správcu na uzatváranie nájomných zmlúv na byty s nájomcami, a to na základe príkazu primátora alebo ním poverenej osoby na uzavretie nájomných zmlúv.
5. Vlastník poveruje správcu na vymáhanie nezaplatených splátok za predaj bytov. Vymáhaním získané finančné prostriedky správca neodkladne odvedie na účet Mestského fondu rozvoja bývania po odpočítaní nákladov súvisiacich s vymáhaním.
6. Vlastník poveruje správcu na vymáhanie nezaplatenej 30 % zákonnej zľavy , poskytnutej Mestom Šahy pri prevode vlastníctva bytu do vlastníctva nájomcu, ak nájomca pred uplynutím 10 ročnej lehoty toto vlastníctvo prevedie na inú osobu ako na manžela, detí, vnukov alebo rodičov.

#### ČI. VII.

Záverečné ustanovenia

1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 - zoznam dlhodobého hmotného majetku, dlhodobého finančného majetku a dlhodobého nehnuteľného majetku, ktorý je vo vlastníctve mesta , je predmetom správy podľa tejto zmluvy a ktorý sa bude podľa potreby aktualizovať.

2. Zmeny a doplnky uzavretej zmluvy môžu byť uskutočnené výlučne písomnou formou na základe dohody zmluvných strán a podpísaním štatutárnymi orgánmi.
3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých vlastník obdrží dve vyhotovenia a správca dve vyhotovenia.
4. Túto zmluvu schválilo Mestské zastupiteľstvo v Šahách svojim Uznesením č.42-VI./22-Z na zasadnutí konanom dňa 31.3.2022.
5. Dňom 30.4.2022 stráca platnosť a účinnosť NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 02/MESTO-EB/2004 zo dňa 28.4.2004 .
6. Táto zmluva nadobúda účinnosť po jej zverejnení dňom 1.5.2022

V Šahách, dňa

V Šahách, dňa

.....  
**Vlastník**  
Ing Štefan Gregor  
primátor mesta Šahy

.....  
**Správca**  
Ing. Dezider Orbán  
konateľ spoločnosti

## Príloha č.1

<b>Zoznam bytového fondu podľa zmluvy č. 02 / MESTO - E B /2022</b>				
<b>ku dňu 31.12.2021</b>				
<b>Inv. číslo</b>	<b>Názov objektu</b>	<b>Zostatková cena v EUR</b>	<b>Oprávky v EUR</b>	<b>Obstarávacía cena v EUR</b>
384	Hontianska c. 47	28096,32	10493,93	38590,25
399	M.R. Štefánika 5	0	0	0,00
404	J.Thuróczyho 21-23	79623,57	41201,82	120825,39
405	Severná 3-4	220917,71	16175,33	237093,04
416	Obr. Mieru 1-3	0	0	0,00
417	Cintorínska 2-4	0	0	0,00
433	Rotharidesa 1B	87049,55	9349,66	96399,23
434	Rotharidesa 1A	152372,51	13913,20	166285,71
435	Hontianska c. 47 AZYL	139888,78	5748,82	145637,60
378	Cintorínska 18-20	0	0	0,00
371	Severná 1	0	0	0,00
372	Severná 2	0	0	0,00
402	J.Thuróczyho 3,5,7	0	0	0,00
419	SNP 37-39	0	0	0,00
458	Tabánska 5,6,7	1033447,04	0	1033447,04
459	Tabánska 8,9,10,11,12	1414587,13	0	1414587,13
397	E.B.Lukáča 26,28	0	0	0,00
398	Mikszátha 10 - 14	0	0	0,00
400	M.R. Štefánika 1-4	0	0	0,00
424	J.Kráľa 21,23	0	0	0,00
457	Tabánska 1-4	10862,79	0	10862,79
853	J.Kráľa 7,9,11	7026,10	0	7026,10
426	Techn. pav. - pracovňa	38440,32	6854,78	45295,10
1000	J.Thuróczyho 86- 10b.j	121649,77	0	121649,77
2000	Bernecká 24- 5 b.j.	46559,15	0	46559,15
	<b>SPOLU:</b>	<b>3380520,74</b>	<b>103737,54</b>	<b>3484258,30</b>