

Zmluva o výkone správy

uzavretá v zmysle ustanovení § 8a a nasl. zákona č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov
a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej ako zmluva)

medzi zmluvnými stranami

Vlastník:

Názov: Mesto Komárno

Sídlo: Námestie generála Klapku 1, 945 01 Komárno

IČO: 00306525

DIČ: 2021035731

Bankové spojenie: ČSOB, BIC/SWIFT:CEKOSKBX

IBAN: SK 19 7500 0000 0040 2940 3178

zastúpenie Mgr. Béla Keszegh, primátor mesta

(ďalej len ako „vlastník“)

a

Správca:

Obchodné meno: Handimex-byt Nové Zámky, s.r.o.

Sídlo: Jiráskova 29, Nové Zámky 940 01, SR

IČO: 36535541

DIČ: 2021497357

IČ DPH: neplatca

Registrácia: OR OS Nitra

Bankové spojenie: SLSP,a.s. IBAN:SK08 0900 0000 0050 5865 8596

Zastúpený: JUDr. Jaromír Valent

Tel.:

E-mail:

(ďalej len ako „správca“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Vlastník vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností v k.ú. Komárno a Nová Stráž bližšie špecifikovaných v Článku II. bod 3. tejto zmluvy.
2. Správca vyhlasuje, že je oprávneným subjektom v zmysle § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako zákon č. 182/1993 Z.z.), má všetky oprávnenia na výkon činnosti podľa tejto zmluvy v zmysle platných všeobecne záväzných právnych predpisov a je spôsobilý riadne plniť záväzky z tejto zmluvy.

3. Správca vyhlasuje, že má uzatvorenú s komerčnou poisťovňou poisťnú zmluvu zo zodpovednosti za škodu spôsobenú výkonom jeho činnosti, resp. poisťnú zmluvu na krytie rizík z činnosti pri realizácii zmluvy v zmysle § 6 zákona č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Správca je povinný preukázať splnenie tejto podmienky najneskôr do 5 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy; porušenie tejto povinnosti je podstatné. Poistná zmluva musí byť platná a účinná počas platnosti tejto zmluvy; porušenie tejto povinnosti je podstatné.

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok správcu vykonávať pre vlastníka správu domov v dohodnutom rozsahu a podmienok tejto zmluvy a vlastník sa zaväzuje zaplatiť správcovi odmenu za riadny výkon jeho činnosti podľa tejto zmluvy.
2. Za výkon správy zmluvné strany považujú poskytovanie a obstarávanie prác, materiálov a služieb pre:

a) Zabezpečenie plnení pre bytové domy:

- dodávka studenej vody, tepla a teplej vody, odvádzanie odpadových vôd a zrážkových vôd,
- dodávka elektrickej energie pre spoločné časti a zariadenia domov,
- dodávka ďalších služieb podľa dohody s vlastníkom.

b) Ekonomické služby:

- vedenie ekonomickej agendy v spojitosti s poskytovanými službami a plneniami,
- výpočet výšky mesačných zálohových predpisov platieb za služby - plnenia spojené s užívaním bytu podľa pokynov vlastníka, výpočet jej zmeny a oznamovanie dôvodu zmien,
- rozúčtovanie nákladov na jednotlivé byty resp. objekty,
- úhrada nákladov (aj zálohových) na plnenia spojené s užívaním bytov,
- mesačné účtovanie ekonomickej agendy,
- vedenie účtovnej agendy súvisiacej s vykonanými úhradami,
- ročné vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním bytov,
- odovzdanie ročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov vlastníkovi,
- vedenie evidencie faktúr, kontrola ich správnosti čo do množstva a kvality,
- vedenie pasportu bytového domu a príslušných evidenčných listov bytov.

c) Zabezpečenie opráv, údržby, prevádzky a obsluhy

- obhliadková činnosť,
- zabezpečenie opráv a údržby spoločných častí a zariadení domu podľa požiadaviek vlastníka,
- zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok elektrických a plynových zariadení, bleskozvodných sústav podľa platných predpisov,

- zabezpečenie plnenia v súlade s osobitnými právnymi predpismi /napr. predpisy o ochrane pred požiarmi, BOZP, stavebný zákon, všeobecné záväzné nariadenia (VZN) mesta/ do výšky finančného krytia týchto požiadaviek,
 - zabezpečenie dezinfekcie, dezinsekcie a deratizácie bytov, spoločných častí a zariadení domov,
 - zabezpečenie odstraňovania havarijných stavov a obnovenie prevádzky objektu,
 - zabezpečenie prevádzkovania a obsluhy tepelných zariadení /kotelne/.
3. Služby súvisiace s touto zmluvou správca bude vykonávať v nasledovných nehnuteľnostiach (11 bytových domov a štyri rodinné domy spolu s 438 bytovými jednotkami):

Bytové domy vo výlučnom vlastníctve Mesta Komárno				
Adresa bytového domu	Súpis. číslo	Číslo parcely	LV	Počet bytov
Gazdovská ul. 4-6	775	2650	6434	32
Gazdovská ul. 8-10	776	2640	6434	32
Špitálska u. 12-14	925	2661	6434	32
Ul. gen. Klapku 2 - 8	3900	7051/280	6434	44
Ul. gen. Klapku 10 - 14	3783	7051/249	6434	33
Ul. roľníckej školy 49 - 51	873	3968	6434	68
Ul. slobody 1 - 3	1748	5167	6434	17
Ul. slobody 5 - 7	4136	5168	6434	17
Ul. slobody 9 - 11	4137	5172	6434	22
Veľký Harčáš - I. etapa	61	10242/1	6434	39
Veľký Harčáš - II. etapa	61	10242/2	6434	84
Nová Stráž	171	1712/82	934	14

Rodinné domy				
Adresa domu	Súpis. číslo	Číslo parcely	LV	Počet bytov
Malé Hadovce	47	11971	11679*	1
Ul. mládeže	13	6012/1	6434	1
Nám. R. Štefánika	5804	60/2	6434	1
Slnečná	51	8202/2	11261	1
*vlastníkom je SR, dom je v užívaní mesta				

Článok III. Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu, prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu, prípadne pozemku v mene a na účet vlastníka v domoch vo vlastníctve vlastníka a to v rozsahu tejto zmluvy a za v tejto zmluve dohodnutú odmenu.
2. Správca sa zaväzuje zabezpečiť drobné a stredné opravy a údržbu v bytoch v rozsahu individuálnej objednávky nájomníka za ad hoc dohodnutú cenu materiálov a prác.
3. Správca sa zaväzuje v rámci predmetu zmluvy:
 - a) hospodáriť s majetkom vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s povinnosťami podľa zákona č. 182/1993 Z. z. a podmienkami tejto zmluvy;
 - b) dbať na ochranu práv vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať jeho záujmy pred vlastnými;
 - c) vykonávať práva k majetku vlastníka len v záujme vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome;
 - d) navrhnúť výšku mesačných poplatkov a sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv (ďalej aj ako FO) od vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome;
 - e) umožniť vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, fondu údržby a opráv;
 - f) na požiadanie informovať vlastníka o pohybe na účtoch domu; viesť samostatne účtovnú evidenciu fondu údržby a opráv domov;
 - g) viesť samostatné jednoduché účtovníctvo pre dom,
 - h) viesť prostriedky jednotlivých domov na bankovom účte oddelenie od účtu správcu,
 - i) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada vlastník;
 - j) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok;

k) nahlásiť správcovi zistené a správcovi nahlásené zámerné poškodenia (vandalizmus) a krádeže v spoločných priestoroch a na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu zástupcom vlastníka, polícii a poisťovni;

l) predložiť vlastníkovi v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o hospodárení domu, stave spoločných častí a zariadení domu a iných skutočnostiach súvisiacich so správou domu,

m) zverejňovať informácie a podklady týkajúce sa výkonu správy domu na výveske vo vchode; správca týmto spôsobom informuje najmä o podstatných záležitostiach týkajúcich sa domu.

4. Správca je ďalej povinný:

a) spravovať, udržiavať a opravovať spoločné časti, zariadenia domu, príslušenstva a pozemok v rozsahu požiadaviek vlastníka v súlade s príslušnými právnymi predpismi,

b) v rámci zabezpečenia služieb spojených s užívaním bytov uzatvoriť zmluvy s dodávateľmi na:

- dodávku tepla a teplej úžitkovej vody
- dodávku studenej vody a odvod odpadových a dažďových vôd
- čistenie komínov a žúmp
- dodávku el. energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu

c) zabezpečiť po dohode s vlastníkom deratizáciu a dezinfekciu.

5. Správca ďalej zabezpečuje podľa požiadavky vlastníka na základe samostatných zmlúv:

a) plánovanie a realizáciu investičných akcií v zmysle vecného a finančného plánu

b) predprojektovú a projektovú prípravu akcií a schvaľovanie dokumentácií

6. Správca zodpovedá vlastníkovi za všetky škody mu spôsobené pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou.

7. Správca sa zaväzuje upozorniť vlastníka na nebezpečné stavy domu, spoločných častí a zariadení, ktoré si vyžadujú opravu alebo rekonštrukciu, ktoré mohol minimálne predvídať, na povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov vzťahujúcich sa na spoločné časti a zariadenia a ponúknuť spôsob ich odstránenia, resp. zabezpečenia.

8. Správca zodpovedá za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov obstaraných v súlade s touto zmluvou až do výšky splatených úhrad za služby spojené s bývaním a do výšky zostatku FO.

Článok IV.

Práva a povinnosti vlastníka

1. Práva a povinnosti vlastníka sa riadia ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. a tejto zmluvy.

2. Vlastník sa zaväzuje:

a) uhrádzať preddavky na služby spojené s bývaním, na základe platobného výmeru správcu,

b) pravidelne mesačne uhrádzať príspevky do FO určené vlastníkom a v tejto zmluve dohodnutú odmenu správcu,

- c) oznámiť správcovi zmenu v nájme bytu alebo jeho predaj a ďalšie skutočnosti (napr. zmenu počtu osôb v byte) rozhodujúcu pre určenie platieb podľa tejto zmluvy do jedného mesiaca od ich vzniku.
3. Vlastník sa zaväzuje kedykoľvek umožniť vstup do bytových, nebytových a spoločných priestorov poverenému pracovníkovi správcu za účelom odpočtu meracích prístrojov, kontroly stavu častí domu a bytu a jeho zariadení a ich opravy a údržby na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere.
4. Vlastníka v styku so správcom zastupuje primátor mesta, resp. ním poverené osoby. Rozhodnutie primátora mesta, resp. ním poverenej osoby nahrádza rozhodnutie schôdze vlastníkov v zmysle ustanovení § 14 zák. č. 182/93 Z.z. v platnom znení.
5. Vlastník zodpovedá za zabezpečenie a dodržiavanie bezpečnostných, požiarnych a hygienických predpisov v dome.

Článok V. Oprava a údržba domu

1. Správca vykonáva opravy len na základe zadanej objednávky vlastníka. Správca sa zaväzuje zaslať vlastníkovi podrobný rozpis vykonaných prác písomne do 5 pracovných dní odo dňa ich vykonania.
2. Havarijné stavy sa správca zaväzuje odstrániť bezodkladne tak, aby sa predišlo škodám na zdraví a majetku nájomníkov. Vykonanie prác a vynaloženie nákladov dodatočne preverí vlastníkom poverená osoba.
3. V prípade, že FO nekryje nevyhnutné náklady na odstránenie havárie, dohodne správca s vlastníkom spôsob jej úhrady.

Článok VI. Spôsob výkonu správy

1. Správu a prevádzku domu a bytov, opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva zabezpečuje správca vlastnými pracovníkmi, prípadne dodávateľským spôsobom.
2. Správca je povinný navrhovať vlastníkovi najlepší spôsob použitia prostriedkov FO, tak aby sa predchádzalo škodám, príp. znižovali náklady na prevádzku.

Článok VII. Cena za zabezpečenie predmetu plnenia zmluvy

1. Vlastník sa zaväzuje správcovi zaplatiť cenu za správu 1 bytovej jednotky mesačne: **6,20 eur** bez DPH. K predmetnej čiastke bude pripočítaná príslušná sadzba DPH.

2. Vlastník sa ďalej zaväzuje uhrádzať správcovi dohodnuté preddavky za služby spojené s bývaním. Dohodnutým preddavkom za služby spojené s bývaním sú mesačné preddavkové čiastky stanovené v platobnom výmere správcu. Tieto správca vypočíta podľa nákladov z predchádzajúceho roka prepočítané platnými cenami dodávateľov platných v čase výpočtu. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov za služby ak:
 - a) je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, alebo
 - b) zmenu požaduje vlastník, alebo
 - c) po vzájomnej dohode zmluvných strán alebo
 - d) dochádza k zmene nákladov u dodávateľov služieb, alebo
 - e) zmenu vyžaduje úprava právnych predpisov.
3. Na prevádzku, opravy, údržbu, obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu spoločných častí, zariadení, príslušenstva domu a pozemku, resp. opráv v bytoch nad rámec drobnej a strednej údržby, prispieva vlastník do fondu opráv (ďalej ako „FO“) domov mesačnými platbami ním určenými podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. FO sa ďalej tvorí úrokmi. Výšku tvorby do FO určí vlastník správcovi dopredu na m² podlahovej plochy. V prípade nedočerpania prostriedkov z FO prechádzajú tieto do budúceho roka. Vlastníkom prostriedkov FO je vlastník domu. FO je viazaný k domu a ako taký je inak nedeliteľný a neprenosný.
4. Všetky dohodnuté platby sa zaväzuje vlastník uhrádzať na účet správcu uvedený vo faktúre správcu bankovým prevodom na základe faktúry správcu vystavenej mesačne vopred. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia vlastníkovi. Faktúra musí mať náležitosti v zmysle platných právnych predpisov, inak vlastník je oprávnený ju vrátiť správcovi na opravu / doplnenie a nová lehota splatnosti začína plynúť od doručenia opravenej / doplnenej faktúry.
5. Skutočné náklady za poskytnuté plnenie služieb (bod 2. tohto článku) rozúčtuje správca v zmysle platných právnych predpisov nasledovne:
 - a) dodávka tepla (UK) – podľa nameraných hodnôt merača domu a m² podlahových plôch bytov, resp. pomerových rozdeľovačov v bytoch, ak sú osadené, v pomere merača k m² 70:30,
 - b) dodávka teplej vody (TUV) – podľa skutočných nameraných hodnôt na vodomeroch v bytoch, s použitím pomerov podľa príslušných právnych noriem,
 - c) dodávka studenej vody (SV) a odpadových vôd – podľa bytových vodomeroch, resp. iným osobitne dohodnutým spôsobom, s použitím pomerov podľa príslušných právnych noriem
 - d) dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu – podľa elektromerov a počtu osôb
 - e) poplatok za dažďovú vodu – podľa nákladov spoločnosti KOMVaK, a.s. a podlahovej plochy bytov.
6. Prípadný preplatok správca vráti vlastníkovi do 30 dní odo dňa odoslania vyúčtovania služieb.

7. Ak správca nepredloží vlastníkovi správu o svojej činnosti za predchádzajúci kalendárny rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie nákladov za poskytnuté plnenia za kalendárny rok najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka, nemá správca až do ich predloženia nárok na odmenu podľa tohto článku zmluvy.

Článok VIII. Osobitné ustanovenia

1. Vlastník svojim podpisom na tejto zmluve zároveň splnomocňuje konateľov správcu ku všetkým úkonom v jeho mene vyplývajúcim z tejto zmluvy.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú a to v trvaní 12 mesiacov** počnúc dňom nadobudnutia jej účinnosti.
2. Táto zmluva zaniká:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá,
 - b) zánikom zmluvnej strany bez právneho nástupníctva,
 - c) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - d) výpoveďou niektorých zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je 3 mesiace a táto začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany správcu, sa správca zaväzuje zabezpečiť nevyhnutný výkon správy v zmysle ust. § 8a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť všetky vzniknuté spory predovšetkým rokovaním a dohodou.
5. Otázky a vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou bližšie upravené sa spravujú ustanoveniami Zákona č. 182/1993 Z. z. a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.
6. Táto zmluva bola vyhotovená pod č. 76327/36563/RNB/2022 v 4 rovnopisoch, z ktorých pre každú zmluvnú stranu sú určené 2 rovnopisy.
7. Zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť prijímané iba písomným dodatkom k tejto zmluve podpísaným oboma zmluvnými stranami.
8. Táto zmluva je povinne zverejnenou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
9. Táto zmluva nadobúda platnosť podpísaním obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle mesta Komárno.

10. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si pred jej podpisom prečítali, s jej obsahom súhlasia bez výhrad a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Komárne dňa 27. 10. 2022

Vlastník:
Mesto Komárno, v zastúpení
Mgr. Béla Keszegh, primátor



V Nových Zámkoch dňa 28. OKT. 2022

Správca:
Handimex-byt Nové zámky, s.r.o., v zastúpení
JUDr. Jaromír Valent, konateľ

.....