

Zmluva č. 01/2022 (v ISVS 1067/2022)

o výkone správy

uzatvorená podľa § 262 ods. 2 a § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami

Názov: Mestská časť Bratislava – Karlova Ves
Sídlo: Námestie sv. Františka 8, 842 62 Bratislava
Štatutárny zástupca: Dana Čahojová, starostka
IČO: 00 603 520
DIČ: 2020919164
IČ DPH: nie je platcom DPH
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.,
IBAN: SK19 5600 0000 0018 0414 3001
Kontaktná osoba:
(ďalej aj ako „vlastník“)

a

Názov: Bytový podnik Dúbravka, spol. s r.o.
Sídlo: Drobného 27, 841 01 Bratislava
Zastúpená: Mgr. Oliver Mikšík, konateľ
IČO: 35 828 994
DIČ: 2021625815
IČ DPH: SK2021625815
IBAN:
(ďalej len „správca“)

(„vlastník“ a „správca“ spolu ďalej len ako „zmluvné strany“)

Preambula

1. Mestská časť Bratislava-Karlova Ves je vlastníkom nehnuteľnosti – budovy na Spieszovej 2 a Perneckej 37 v Bratislave, súp.č. 6075, postavenej na pozemku parc.č. 285/21. Budova je zapísaná na liste vlastníctva reg. „C“ č. 4040, v k.ú. Karlova Ves, pre obec Bratislava-m.č. Karlova Ves (ďalej aj ako „budova“).
2. V budove sa nachádzajú nebytové priestory, ktoré sú užívané sčasti vlastníkom a sčasti nájomníkmi na základe nájomných zmlúv (ďalej „užívateľi“). Technický náčrt a rozmiestnenie užívateľov nebytových priestorov je uvedený v prílohe č. 1 k tejto zmluve, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Súčasťou prílohy č. 1 je aj zoznam nájomníkov užívajúcich priestory v budove.
3. Na 1.NP budovy sa nachádza objekt občianskej vybavenosti , spoločná garáž (11garážových státí), technické a skladové priestory. Na 2.NP a 3NP sa nachádzajú kancelárie, zasadačky, hygienické, technické a skladové priestory. Celková podlahová plocha nebytových priestorov je 1542,79m².

4. Správca je právnická osoba, ktorá má v predmete činnosti správu a údržbu bytového a nebytového fondu a je zapísaná v zozname správcov bytových domov a priestorov na základe výsledku verejného obstarávania realizovaného v zmysle § 112 a nasl. zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Článok I

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok správcu, že bude pre vlastníka za odplatu vykonávať **správu budovy na Spieszovej 2 a Perneckej 37 v Bratislave** v rozsahu tejto zmluvy a záväzok vlastníka platiť za to správcovi odmenu.
2. Správou budovy sa rozumejú nasledovné činnosti
 - a) Dodávka studenej vody
 - b) Dodávka teplej úžitkovej vody
 - c) Dodávky tepla na ústredné kúrenie (ďalej len „ÚK“)
 - d) Odvádzanie odpadových a zrážkových vôd verejnou kanalizáciou
 - e) Dodávka elektrickej energie
 - f) Deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia v zmysle platných právnych predpisov
 - g) Odvoz a likvidácia odpadu – rozsah popísaný v prílohe č.2
 - h) Upratovanie časti priestorov – rozsah popísaný v prílohe č. 2
 - i) Zabezpečenie 24/7 havarijnej služby pri poruche rozvodov elektrickej energie, kúrenia, vody a kanalizácie
3. Správca zabezpečuje vedenie ekonomickej agendy
 - a. Vedenie evidencie príjmov a výdavkov budovy
 - b. Vedenie evidencie nákladov, výnosov, záväzkov a pohľadávok
 - c. Vedenie evidencie nájomníkov nebytových priestorov
 - d. Vypracovanie zálohových predpisov s rozpismi zálohových platieb za poskytované služby pre vlastníka a nájomcov, aktualizovanie zálohových predpisov podľa pohybu cien
 - e. Vedenie evidencie platieb zo zálohových predpisov
 - f. Vedenie účtovníctva a spracovanie vyúčtovania služieb spojených s prevádzkou budovy
 - g. Kontrola cenovej a vecnej správnosti fakturácie dodávok služieb
 - h. Vykonanie ročného vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov pre vlastníka a jednotlivých nájomcov
4. Správca zabezpečuje technickú prevádzku budovy
 - a. Každoročné spracovanie harmonogramu revízií, odborných skúšok a odborných prehliadok VTZ, elektroinštalácie, bleskozvodu
 - b. Vykonanie revízií, odborných prehliadok a odborných skúšok VTZ, elektroinštalácie podľa osobitných predpisov
 - c. Odstránenie závad, zistených z prehliadok a skúšok, za podmienok dohodnutých v zmluve
 - d. Starostlivosť o meráciu a regulačnú techniku v zmysle príslušnej legislatívy
 - e. Opravy a údržbu výťahu
 - f. Zabezpečenie bežnej údržby a opráv v budove
 - g. Zabezpečenie zmluvnej havarijnej služby
 - h. Zabezpečenie pravidelného odpočtu meradiel

5. Správca sa zaväzuje zriadiť samostatný účet v banke pre prevádzku budovy. Na účte sa budú sústreďovať platby vlastníka, nájomcov za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov a z účtu budú hradené náklady na prevádzku budovy a plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy.
6. Správca sa zaväzuje vykonať vyúčtovanie za dodané služby a energie spojené s prevádzkou nebytových priestorov pre vlastníka a nájomcov najneskôr do 31.5. za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho vlastníkovi a nájomcom. V prípade nárastu cien energií a služieb počas roka, správca sa zaväzuje vykonať mimoriadne vyúčtovanie pre nájomníkov a vlastníka aj počas kalendárneho roka najneskôr do 60 kalendárnych dní od zisteného nárastu cien na základe doručených vyúčtovacích dodávateľských faktúr za médiá aby tak zabezpečil hospodárne a efektívne riadenie financií na účte prevádzky budovy.
7. Predmetom vyúčtovania pre nájomníkov budú náklady na dodávku elektrickej energie, upratovanie, vodné a stočné, vykurovanie, dodávka TUV, výtah, OLO. Ostatné náklady bude znášať vlastník.
8. Náklady vo vyúčtovaní rozdelí správca pomerne medzi jednotlivých nájomcov podľa veľkosti prenajatej plochy.
9. V prípade vzniku nových skutočností, ktoré nie sú riešené touto zmluvou, je správca povinný postupovať podľa písomných pokynov vlastníka.
10. V prípade havárie alebo prírodnej katastrofy je správca povinný zariadiť aj bez súhlasu vlastníka budovy len nutné úkony na zamedzenie vzniku bezprostredne hroziacej ďalšej škody. Výšku takto vzniknutých, účelne vynaložených nákladov, dodatočne odsúhlasí správca s vlastníkom budovy bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 dní.

Článok II

Spôsob zabezpečenia správy a hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. Pri plnení predmetu zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, technické normy a ustanovenia tejto zmluvy.
2. Na požiadanie vlastníka, správca sa zaväzuje predložiť k nahliadnutiu doklady týkajúce sa správy budovy, čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv a to – výpisy z účtov, došlé faktúry, dodacie listy a iné doklady za služby spojené s prevádzkou budovy.
3. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv budovy je vlastník povinný platiť mesačne príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond“) vo výške 0,10€/m² plochy nebytových priestorov.
4. Tvorbu a použitie prostriedkov z fondu vedie správca samostatne v účtovníctve a oddelene od zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov.
5. Finančné prostriedky z fondu môže správca použiť na financovanie prevádzky, údržby a opráv na základe písomného súhlasu vlastníka. V prípade potreby väčších finančných nákladov na opravy pri nedostatku finančných prostriedkov z fondu, je vlastník povinný prispieť do fondu jednorazovým príspevkom.
6. Finančné prostriedky fondu nepoužívané v kalendárnom roku sa prenášajú do nasledujúceho kalendárneho roku.

Článok III

Odplata za výkon správcovskej činnosti

1. Správcom prináleží za výkon činnosti podľa tejto zmluvy odplata vo výške 0,16€/m² plochy nebytového priestoru. Celková mesačná odmena predstavuje sumu 246,85.€ (celková plocha v m² 1542,79 x 0,16€) (slovom dvestoštyridsaťšesť euro šestnásť centov) mesačne vrátane DPH. Výška odplaty zohľadňuje všetky činnosti, ktoré zabezpečuje správca popísané v článku I tejto zmluvy.
2. Dojednaná mesačná odplata za správu bude správcom fakturovaná vždy po skončení kalendárneho mesiaca s lehotou splatnosti do 30 dní odo dňa doručenia faktúry.
3. Správca je povinný každý mesiac vystaviť a doručiť vlastníčkovi formálne a vecne správnu faktúru za poskytovanie výkonu činnosti.
4. Nárok na odplatu vznikne správcom aj vtedy, keď napriek riadnemu výkonu činnosti, na ktorú bol podľa tejto zmluvy povinný, táto činnosť neprinesla očakávaný výsledok.
5. V prípade, ak správca nezabezpečí pravidelné odborné prehliadky a odborné skúšky v zmysle čl. I, ods.4 tejto zmluvy v termínoch na to určených podľa legislatívy môže vlastník znížiť odmenu za správu o 20% do doby zabezpečenia pravidelných odborných prehliadok a odborných skúšok.
6. Pokuty orgánov na základe nezabezpečenia odborných prehliadok a odborných skúšok a kontrol hasiacich prístrojov, hydrantov a požiarneho vodovodu správcom v zmysle ods. 2 článku 1 tejto zmluvy, vystavené pre vlastníka budovy, bude znášať správca v celom rozsahu.
7. Za nezabezpečenie ročného vyúčtovania energií a služieb v termínoch podľa ods. 4 článku 1 tejto zmluvy, môže vlastník správcom znížiť odmenu za správu o 50 % za fakturované obdobie správcom až do doby predloženia vyúčtovania.

Článok IV

Práva a povinnosti správcu

1. Správca je povinný postupovať pri plnení predmetu tejto zmluvy s náležitou odbornou starostlivosťou, tak aby vlastníčkovi nevznikla škoda alebo iná ujma na jeho právach a majetku.
2. Správca je povinný činnosť, na ktorú sa podľa tejto zmluvy zaviazal, uskutočňovať podľa pokynov vlastníka a v súlade s jeho záujmami, ktoré správca pozná alebo musí poznať. Správca je povinný oznámiť vlastníčkovi všetky okolnosti, ktoré zistil pri plnení predmetu zmluvy a ktoré môžu mať vplyv na zmenu pokynov vlastníka.
3. Od pokynov vlastníka sa môže správca odchýliť, len ak je to naliehavo nevyhnutné v záujme vlastníka. Ani v týchto prípadoch sa však správca nesmie odchýliť od pokynov vlastníka, ak to vlastník písomne zakázal.
4. Činnosti, ktoré vykonáva správca dodávateľsky, zabezpečí správca v zmysle ustanovení zákona NR SR č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Ak správca poruší povinnosti podľa predchádzajúcej vety, zodpovedá vlastníčkovi za škodu tým spôsobenú.
5. Správca sa zaväzuje zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách, ktoré sa dozvedel pri zriaďovaní záležitostí pre vlastníka budovy.
6. Správca je oprávnený zastupovať vlastníka pred orgánmi štátnej správy, samosprávy a inými inštitúciami, v rámci plnenia predmetu zmluvy.

Článok V

Práva a povinnosti vlastníka

1. Vlastník je povinný správcovi odovzdať včas veci a informácie, ktoré sú potrebné na vykonávanie predmetu zmluvy, ak z ich povahy nevyplýva, že si ich má správca obstaráť sám.
2. Vlastník je povinný platiť správcovi za výkon činnosti podľa tejto zmluvy odplatu v zmysle článku III tejto zmluvy.
3. Vlastník splnomocňuje správcu na právne úkony v jeho mene na zabezpečenie povinností vyplývajúcich z výkonu správy podľa tejto zmluvy. Z týchto úkonov je zaviazaný priamo vlastník. Správca splnomocnenie prijíma.

Článok VI

Zodpovednosť za škodu

1. Správca zodpovedá za škodu na veciach prevzatých od vlastníka pri výkone predmetu zmluvy, ibaže túto škodu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti. Tieto veci je správca povinný dať poistiť na účet vlastníka, len keď ho vlastník o to požiada.
2. Ak správca poruší inú svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinný nahradiť škodu tým vzniknutú vlastníkovi, ibaže preukáže, že porušenie povinnosti bolo spôsobené okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť. Za okolnosti vylučujúce zodpovednosť sa považuje prekážka, ktorá nastala nezávisle od vôle povinnej strany a bráni jej v splnení jej povinnosti, ak nemožno rozumne predpokladať, že by povinná strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala, a ďalej, že by v čase vzniku záväzku túto prekážku predvídala.

Článok VII

Trvanie a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na obdobie do 31.12.2025 odo dňa jej účinnosti.
2. Táto zmluva môže byť zrušená písomnou dohodou zmluvných strán. Ak v dohode nie je uvedený neskorší deň, zmluva zanikne dňom uzavretia dohody.
3. Vlastník môže zmluvu kedykoľvek vypovedať a to aj bez udania dôvodu pričom zmluva zanikne uplynutím výpovednej doby, ktorá je dvojmesačná a začína plynúť v prvý deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom je výpoveď doručená. Od nadobudnutia právnych účinkov výpovede je správca povinný nepokračovať v činnosti, na ktorú sa výpoveď vzťahuje. Je však povinný vlastníka upozorniť na opatrenia potrebné na to, aby sa zabránilo vzniku škody bezprostredne hroziacej vlastníkovi nedokončením činnosti súvisiacej so zariadením záležitosti.
4. Správca môže zmluvu vypovedať kedykoľvek, a to aj bez udania dôvodu, pričom zmluva zanikne uplynutím výpovednej doby, ktorá je dvojmesačná a začína plynúť v prvý deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom je výpoveď doručená. Ku dňu nadobudnutia právnych účinkov výpovede zaniká záväzok správcu uskutočňovať činnosť, na ktorú sa zaviazal. Ak by týmto prerušením činnosti vznikla vlastníkovi škoda, je správca povinný ho upozorniť, aké opatrenia treba urobiť na jej odvrátenie. Ak vlastník tieto opatrenia nemôže urobiť ani pomocou iných osôb a požiada správcu, aby ich urobil sám, je správca na to povinný.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, pričom obe zmluvné strany obdržia po dvoch rovnopisoch.
2. Zmluvu možno meniť a dopĺňať len očíslovanými písomnými dodatkami podpísanými štatutárnymi zástupcami oboch zmluvných strán.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú: Príloha č. 1
4. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka, ako aj inými dotknutými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými v Slovenskej republike.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.
6. Zmluvné strany si zmluvu pred jej podpisom prečítali, je pre nich určitá a zrozumiteľná a vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu. Na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa 5.12.2022

Vlastník:

Správca:

v.r.

v.r.

.....
Dana Čahojová
starostka mestskej časti

.....
Mgr. Oliver Mikšík
Bytový podnik Dúbravka, spol. s r.o.