



Zmluva o výkone správy domu

podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Správca bytov:

Mesto Žiar nad Hronom

so sídlom Š. Moysesova 46, 965 01 Žiar nad Hronom

IČO: 00 321 125

Štatutárny orgán: Mgr. Peter Antal, primátor

(ďalej len „správca“)

Vlastníci nebytových priestorov:

Sládeček Peter, nar.:

a manželka Mgr. Lenka Sládečková, nar.:

Obaja bytom:

- vlastníci nebytových priestorov podľa listu vlastníctva č.

(ďalej len „vlastníci“)

I.

Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je komplexné zabezpečenie správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva bytového domu na ulici M. Chrásteka, sup č. 509/19 v Žiari nad Hronom, ktorý pozostáva zo 42 bytov a 3 nebytových priestorov, postaveného na pozemku parc. č. CKN 700/3 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 376 m², nachádzajúceho sa v kat. území Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom a zapísaný na LV č. 3198 (zabezpečenie dodávok tovarov a služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a ďalších dojednaných činností za podmienok dojednaných touto zmluvou).

II.

Splnomocnenie

Vlastníci týmto splnomocňujú správcu na všetky právne úkony v jeho mene, ktoré sú nevyhnutné k zabezpečeniu činností a povinností vyplývajúcich z predmetu tejto zmluvy. Plná moc udelená správcovi je účinná odo dňa podpisu tejto zmluvy zmluvnými stranami až do doby ukončenia platnosti zmluvy.

III.

Činnosť správcu – práva a povinnosti

1. Práva a povinnosti súvisiace s výkonom správy domu sú určené zákonom č. 182/1993 Z. z. v platnom znení a touto zmluvou.

2. Správca je povinný vykonávať nasledovné činnosti:

A: Zabezpečenie dodávok tovarov a služieb pre bytový dom, byty a nebytové priestory, a to:

1. Dodávku tepla
2. Dodávku teplej úžitkovej vody
3. Dodávku pitnej vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových vôd
4. Odvádzanie zrážkových vôd
5. Energiu spoločných častí domu a spoločných zariadení domu
6. Prevádzku výťahov

B: Pre bytový dom, byty a nebytové priestory správca zabezpečuje aj:

1. Havarijnú službu
2. Požiarnu ochranu
3. Deratizáciu zariadení domu
4. Bežnú údržbu
5. Poistenie domu
6. Ďalšie služby, na poskytovaní ktorých sa zmluvné strany osobitne dohodnú

(pozn.: Služby uvedené v bode.B1.-5. môžu byť hradené z fondu opráv).

C: Zabezpečenie priebežnej kontroly, revízií, údržby a opráv zdvíhacích, elektrických a plynových zariadení podľa platných predpisov a odstraňovanie závad zistených pri týchto revíziách.

D: Zabezpečenie administratívnych, ekonomických a právnych činností, a to:

1. Zmluvné zabezpečenie dodávok tovarov a služieb uvedených v bode A., B., C.
2. Vedenie evidencie vlastníkov bytov a nebytových priestorov, priebežné sledovanie úhrad, poplatkov a nedoplatkov, vyhotovenie upomienok a vymáhanie nedoplatkov
3. Pravidelné odčítavanie meračov spotreby vody, prípadne tepla
4. Vyúčtovanie nákladov za služby a dodávky vlastníkom bytov a nebytových priestorov uvedené v čl. IV. bod A, B a C
5. Výpočet výšky a zmeny výšky mesačných zálohových platieb vlastníkom bytov alebo nebytových priestorov za užívanie bytov alebo nebytových priestorov a služieb s tým spojených, a to:
 - a) na základe skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci účtovný rok
 - b) pri závažných zmenách cenových a právnych predpisov
 - c) pri zmenách rozsahu dodávok tovarov a služieb
 - d) na požiadanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
6. Kontrola správnosti plnenia zmlúv uzatvorených na zabezpečenie dodávok tovarov a služieb, uplatňovanie nárokov, kontrola správnosti fakturácie a reklamačné konanie.
7. Účtovníctvo, výkazníctvo a štatistika v rozsahu zaručujúcom prehľad o výkone činností súvisiacich so správou domu v zmysle platných právnych predpisov.
8. Vedenie zoznamu technickej dokumentácie domu a evidencia všetkých jej zmien a doplnkov.

E: Zabezpečenie opráv a údržby spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a pozemku a prevádzku domu podľa požiadaviek vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s STN a osobitnými právnymi predpismi (napr. predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon).

3. Správca má právo na odmenu za výkon správy domu v zmysle čl. VI. tejto zmluvy.
4. Správca je povinný vykonávať správu domu riadne a s odbornou starostlivosťou. Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy.
5. Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Majetok vlastníkov musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.
6. Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý bytový dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne za každý spravovaný dom. Správca tieto prostriedky nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe. Správca vedie tieto prostriedky pre tento bytový dom na účte vedenom v banke VÚB, a.s., číslo účtu: SK 38 0200 0000 0017 3288 1856. Správca je oprávnený rozhodnúť o zmene banky, v ktorej bude účet zriadený, o čom je povinný vopred písomne informovať vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome.
7. Vlastníci nebytových priestorov sa zaväzujú, že v prípade prevodu vlastníctva nebytového priestoru bude o tejto skutočnosti informovať správcu bez zbytočného odkladu, najneskôr do 5 dní odo dňa podania návrhu vkladu do katastra nehnuteľností, pokiaľ tak neučinia, má sa za to, že zmena nenastala. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je správca domu oprávnený účtovať vlastníkom poplatky za služby do písomného oznámenia vlastníkov o zmene vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru. Vlastníci sa zaväzujú tieto poplatky za služby uhrádzať podľa tejto zmluvy. V opačnom prípade znášajú vlastníci všetky škody, ktoré vzniknú správcovi z dôvodu neoznámenia zmien.
8. Správca vystaví mesačný zálohový predpis platieb novému vlastníkovi prvým dňom mesiaca nasledujúceho po oznámení prevodu vlastníckych práv, ak sa správca a pôvodný a nový vlastník nedohodnú inak. Vlastníci sa zároveň zaväzujú zabezpečiť pristúpenie nového vlastníka k zmluve o výkone správy.

9. Vlastníci nebytových priestorov sú povinní umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do 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 nebytového priestoru alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. Ak vlastníci spôsobia škodu tým, že nesprístupnia nebytový priestor, znášajú náklady na odstránenie vzniknutej škody.
10. Vlastníci nebytových priestorov sú povinní priebežne sledovať nainštalované meracie zariadenia a v prípade potreby akúkoľvek závalu oznámiť správcovi bez zbytočného odkladu.
11. Vlastníci nebytových priestorov sú povinní oznamovať správcovi potrebu vykonania tých opráv v nebytovom priestore, ktoré má správca zabezpečiť a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

IV.

Spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku

1. Vlastníci sú povinní starať sa o spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo a pozemok, a to tak, aby predchádzal vzniku škody.
2. Správu spoločných priestorov spočívajúcu najmä v zemetaní a umývaní schodiska a v ďalších bežných upratovacích prácach, zabezpečia vlastníci prostredníctvom nájomcov bytov a nebytových priestorov podľa rozpisu.

V.

Zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond“) slúži na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu a na zabezpečenie údržby, opráv, modernizáciu častí a zariadení domu.
2. Čerpanie prostriedkov fondu podlieha odsúhlaseniu vlastníkov.
3. Súhlas vlastníkov bytov na čerpanie finančných prostriedkov z fondu opráv nie je potrebný, pri objednávaní prác a služieb do 1.200 €. V tomto prípade o objednávke rozhodne správca a rozhodnutie oznámi správcovi.
4. Správca je povinný prizvať zástupcov vlastníkov k preberaniu prác a služieb nad 1.200 € a k výberu dodávateľa.
5. Správca je oprávnený zabezpečiť vykonanie opravy a vykonať opatrenia aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva, alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu. O takomto opatrení ihneď informuje vlastníka bytov a nebytových priestorov.
6. Finančné prostriedky fondu, ktoré neboli použité v kalendárnom roku, sa vlastníkom nevracajú, ale sa prenášajú do nasledujúceho roku.
7. Správca je oprávnený použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv prechodne na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa tieto prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
8. Pri zmene vlastníka bytu alebo nebytového priestoru sa nepoužité prostriedky z fondu nevracajú.
9. Rozsah prác v bytoch alebo nebytových priestoroch (v prípade hranice medzi spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami a bytom alebo nebytovým priestorom) hradených z fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci odsúhlasia samostatným dokumentom.

VI.

Zásady určenia výšky platieb za správu

1. Správca má nárok na odmenu vo výške 4 €/ mesačne/ nebytový priestor a 5 €/mesačne/byt.

2. Odmena za správu je splatná v príslušnom kalendárnom mesiaci a to na základe faktúry vyhotovenej správcom a platí sa spoločne s preddavkami do fondu prevádzky, údržby a opráv a za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru .
3. Výšku odmeny za výkon správy môže správca zvýšiť o infláciu zistenú a vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, o čom je povinný informovať vlastníkov.
4. Správca je oprávnený po skončení príslušného mesiaca previesť z účtu zriadeného pre bytový dom odmenu za výkon správy za spravované byty a nebytové priestory na svoj účet.
5. Správca má nárok na úhradu účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom správy, a to za každý vykonaný úkon a nárok na úhradu účelne vynaložených nákladov na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstvo a to podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu.

VII.

Rozsah a obsah správy o činnosti správcu

1. Správca je povinný najneskôr do 31. mája každého kalendárneho roka predložiť vlastníkovi v správu o svojej činnosti za predchádzajúci 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. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

VIII.

Doba trvania zmluvy

1. Zmluva je uzavretá na dobu neurčitú.

IX.

Zmena a zánik zmluvy

1. Zmena zmluvy alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome.
2. Ktorákoľvek zo zmluvných strán môže zmluvu ukončiť i bez uvedenia dôvodu v 30 - dňovej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvý deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď došla druhej zmluvnej strane.
3. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvom úroky z omeškania.

X.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Táto zmluva je povinne zverejňovaná zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že táto zmluva vrátane všetkých jej súčastí a príloh bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv (ďalej len „register“). Register je verejný zoznam povinne zverejňovaných zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe.

Zverejnenie zmluvy v registri sa nepovažuje za porušenie ani za ohrozenie obchodného tajomstva. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v registri.

3. Vlastníci vyhlasujú, že sa oboznámili s Protikorupčnou doložkou, zverejnenou na web stránke mesta Žiar nad Hronom (www.ziar.sk/protikorupcna-politika/), jej obsahu v celom rozsahu porozumeli a zaväzujú sa dodržiavať všetky povinnosti z nej vyplývajúce počas celého obdobia trvania zmluvného vzťahu, ak z ustanovení Protikorupčnej doložky nevyplýva, že tieto povinnosti vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení zmluvného vzťahu.
4. Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, správca obdrží dve vyhotovenia a vlastníci dve vyhotovenia.
5. Zmluvné strany vzájomne prehlasujú a potvrdzujú svojimi podpismi, že si zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali a že vyjadruje ich pravú a skutočnú vôľu. Ďalej prehlasujú, že túto zmluvu neuzavreli v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.

V Žiari nad Hronom, dňa 13.12.2022

V Žiari nad Hronom, dňa 13.12.2022

Správca:

Vlastníci:

Mgr. Peter Antal
primátor
Mesto Žiar nad Hronom

Peter Sládeček

Mgr. Lenka Sládečková

ZÁKLADNÁ FINANČNÁ KONTROLA vykonaná v zmysle § 7 č. 357/2015 Z.z.

Označenie alebo popis finančnej operácie alebo jej časti: príjem/ poskytnutie / použitie / právny úkon / iný úkon majetkovej povahy*

Finančnú operáciu alebo jej časť je – **nie je** možné: vykonať, v nej pokračovať alebo vymáhať poskytnuté plnenie. Vedúci OEAF zodpovedný za ekonomiku a financovanie:

Meno a priezvisko: Ing. Martin Majerník Dátum: 12.12.22 Podpis:

Finančnú operáciu alebo jej časť je – **nie je** možné: vykonať, v nej pokračovať alebo vymáhať poskytnuté plnenie. Zamestnanec zodpovedný za správu majetku mesta:

Meno a priezvisko: Ing. Miroslava Paulíková Dátum: 12.12.22 Podpis:

*nehodí sa škrtnúť