

Zmluva o výkone správy nájomných bytov

Článok I. Zmluvné strany

Vlastník: **Mesto Dolný Kubín**
Zastúpené: Ing. Jánom Prílepkom, primátorom mesta
Sídlo: Hviezdoslavovo námestie 1651/2, 026 01 Dolný Kubín
IČO: 00314463
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a.s.
Číslo účtu: SK20 0200 0000 0000 2042 6332 (20426332/0200)
(ďalej len „Vlastník“)

a

Správca: **TEHOS, s.r.o.**
zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sro, Vložka
číslo: 11956/L
a
zapísaná v zozname správcov bytových domov vedenom Ministerstvom
dopravy a výstavby SR pod evidenčným číslom 0139
Zastúpené: Ing. Stanislavom Vilčekom, konateľom spoločnosti
Sídlo: Námestie slobody 1269/3, 026 01 Dolný Kubín
IČO: 36389331
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a.s.
Číslo účtu: SK81 0200 0000 0041 8976 9056 /4189769056/0200)
(ďalej len „Správca“)

Článok II. Predmet a účel zmluvy

- 2.1 Predmetom tejto zmluvy je zabezpečenie spravovania bytového fondu nachádzajúceho sa na území a vo vlastníctve Vlastníka.
- 2.2 Obsahom spravovania podľa tejto zmluvy je starostlivosť a zabezpečenie služieb a činností spojených s užívaním a prevádzkou nasledovného bytového a nebytového fondu nachádzajúceho sa v stavbách:
 - a) bytový dom s.č. 1783, postavený na pozemku CKN parc. č. 506/1 v k.ú. Dolný Kubín, na ulici J. Tatliaka (24 bytových jednotiek),
 - b) bytový dom s.č. 2297, postavený na pozemku CKN parc. č. 670/128 v k.ú. Dolný Kubín, na ulici L. Štúra (66 bytových jednotiek),
 - c) bytový dom s.č. 2973, postavený na pozemku CKN parc. č. 856/139 v k.ú. Dolný Kubín, na ulici M. Hattalu (34 bytových jednotiek),
 - d) bytový dom s.č. 348, postavený na pozemku CKN parc. č. 230 v k.ú. Kňažia, na ulici Mládežnícka (24 bytových jednotiek),
 - e) samostatné byty v bytových domoch:

- byt č. 1, na 1. poschodí, vchodu č. 22, bytového domu s.č. 2069, postaveného na pozemku CKN parc. č. 390/234 v k.ú. Veľký Bysterec, na ulici Na Sihoti,
- byt č. 1, v suteréne, vchodu č. 11, bytového domu s.č. 1531, postaveného na pozemku CKN parc. č. 1510/7 v k.ú. Dolný Kubín, na ulici Chočská.

Článok III. Správca sa zaväzuje

- 3.1 Starat' sa o majetok (bytový a nebytový fond) Vlastníka so starostlivosťou riadneho hospodára.
- 3.2 V súlade s platnými právnymi predpismi uzatvárať zmluvy o nájme s nájomcami, ktoré boli pridelené Vlastníkom, a to na dobu, ktorú určí Vlastník.
- 3.3 Odovzdať byty s príslušenstvom do nájmu nájomcom určených Vlastníkom len na základe písomného odovzdávacieho protokolu.
- 3.4 Na základe písomného preberacieho protokolu preberať byty od nájomcov a v písomnom preberacom protokole uviesť všetky nedostatky a závady zistené pri preberaní bytu po skončení nájmu. Kópiu preberacieho protokolu so zaznamenanými nedostatkami a závadami odovzdať Vlastníkovi.
- 3.5 Zabezpečovať výpočet predpisu nájomného a stanovenie výšky mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytov podľa platných právnych predpisov.
- 3.6 Zabezpečovať účtovanie a evidenciu nájomného za užívanie bytov, zábezpeky, sledovanie zálohových mesačných platieb za služby spojené s užívaním bytov a iných záväzkov vyplývajúcich nájomcom z nájomných zmlúv.
- 3.7 Uskutočňovať vyberanie nájomného za užívanie bytov, zábezpeky, zálohových mesačných platieb za služby spojené s užívaním bytov a iných záväzkov vyplývajúcich nájomcom z nájomných zmlúv v mene a na účet Správcu.
- 3.8 Vykonávať vyúčtovanie nájomného a skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok v termíne do 31.05. príslušného kalendárneho roka.
- 3.9 Zabezpečovať riadne a včasné vymáhanie pohľadávok vyplývajúcich z nájomných zmlúv v mene a na účet Správcu.
- 3.10 Zabezpečovať opravu a údržbu bytových domov špecifikovaných v Článku II. bod 2.2 písm. a) až e) tejto zmluvy na náklady fondu prevádzky, údržby a opráv príslušného bytového domu špecifikovaného v Článku IV. tejto zmluvy a zabezpečovať revitalizáciu nájomných bytov na náklady fondu revitalizácie bytov.
- 3.11 Zabezpečovať revízie príslušných zariadení a protipožiarnu ochranu v zmysle platných právnych predpisov.
- 3.12 Zabezpečiť zmluvný vzťah s dodávateľmi energií za účelom poskytovania služieb spojených s užívaním bytov a to v mene a na účet Správcu:
 - dodávka pitnej vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových vôd,
 - dodávka elektrickej energie v spoločných priestoroch.
- 3.13 Zabezpečovať odčítanie skutkových stavov fakturačných a pomerových meračov spotreby TÚV a studenej vody pre účely vyúčtovania skutočných nákladov poskytovaných služieb za príslušný kalendárny rok.
- 3.14 Poskytnúť Vlastníkovi potrebnú súčinnosť v prípade prevodu bytov do vlastníctva tretích osôb.
- 3.15 Neodkladne informovať Vlastníka o iných, rozhodujúcich skutočnostiach súvisiacich so správou bytového fondu (napr. uvoľnenie bytu, užívanie bytu bez alebo v rozpore s právnymi predpismi, návrh na vypratanie bytu, nemožnosť ďalšieho užívania bytu a pod.).

- 3.16 Správca sa zaväzuje na náklady fondu prevádzky, údržby a opráv príslušného bytového domu poistiť príslušný bytový dom špecifikovaný v Článku II. bod 2.2 písm. a) až d) tejto zmluvy a tiež samostatné byty v bytových domoch špecifikovaných v Článku II. bod 2.2 písm. e) tejto zmluvy po celú dobu trvania tejto zmluvy, ak Vlastník písomne nerozhodne inak.
- 3.17 Odvádzať Vlastníkovi náhradu za Vlastníkom uhrádzanú splátku úveru poskytnutého Vlastníkovi na výstavbu nájomných bytov v pravidelných mesačných splátkach zodpovedajúcich príslušným splátkam úveru, splatných vždy najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
- 3.18 Najneskôr do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca predložiť Vlastníkovi prehľad aktuálneho stavu nedoplatkov, resp. preplatiek za príslušný bytový dom.
- 3.19 Najneskôr do 30 dní po skončení doby nájmu písomne vyzvať nájomcu na dobrovoľné odovzdanie bytu, v ktorej bude nájomcovi poskytnutá lehota na dobrovoľné odovzdanie bytu, ktorá nepresiahne 15 kalendárnych dní. Ak nájomca byt dobrovoľne neodovzdá bezodkladne zabezpečiť podanie návrhu na vypratanie resp. podanie návrhu na exekúciu
- 3.20 Najmenej 3 mesiace pred termínom uplynutia doby nájmu písomne upozorňovať nájomcov na túto skutočnosť a na povinnosti nájomcu v prípade záujmu o uplatnenie si práva na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.
- 3.21 Správca sa zaväzuje zabezpečiť ochranu osobných údajov nájomcov bytov pred ich odcudzením, stratou, poškodením, neoprávneným prístupom, zmenou alebo rozširovaním podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 3.22 Správca sa zaväzuje vykonávať ostatné povinnosti vyplývajúce správcovi zo zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 3.23 Správca sa zaväzuje znášať všetky náklady za služby spojené s užívaním bytov u neobsadených bytov nájomcami, ak doba neobsadenia jednotlivého bytu od rozhodnutia Vlastníka o jeho pridelení presiahne 14 po sebe nasledujúcich kalendárnych dní v mene a na účet Správcu.
- 3.24 Vlastník si vyhradzuje právo na rozhodovanie o všetkých ostatných úkonoch súvisiacich so správou bytového fondu, ako sú uvedené v Článku III. tejto zmluvy (napr. výpoveď z nájmu, dohoda o výmene bytov, prechodu nájmu, súhlasu s podnájomom a pod.); tieto môže Správca v mene Vlastníka vykonávať len s jeho predchádzajúcim písomným súhlasom.

Článok IV.

Tvorba a použitie fondu prevádzky, údržby a opráv-a fondu revitalizácie bytov

- 4.1 Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí z prostriedkov mesačného príspevku od Vlastníka na základe vystavenej faktúry od Správcu.
- 4.2. Fond revitalizácie bytov sa tvorí z rozdielu medzi pôvodnou sumou a zvýšenou sumou predpísaného nájomného od 01.09.2023. V bytových domoch alebo nájomných bytoch, kde nebola určená pôvodná suma predpísaného nájomného sa príjmom fondu revitalizácie nájomných bytov stáva celý zvýšený predpísaný nájom. Príjmom fondu Fond revitalizácie bytov slúži na odstránenie havarijného stavu nájomného bytu, hygienickú revitalizáciu nájomného bytu, na výmenu vnútorného zariadenia nájomného bytu (kuchynská linka, sanitárne vybavenie a varič) v prípade, že nastala doba jeho výmeny z dôvodu opotrebovateľnosti, resp. ide o také znehodnotenie vnútorného vybavenia bytu, že jeho oprava by bola nákladnejšia ako jeho výmena.

- 4.3. Mesačná výška tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv sa stanovuje tak, aby finančný zostatok fondu prevádzky, údržby a opráv pokrýval náklady (výdavky) na zriadenie a vedenie samostatných účtov fondu prevádzky, údržby a opráv v banke a na zabezpečenie postupnej údržby a opráv:
- a) v spoločných častiach, ktorými sú najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie (§ 2 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov),
 - b) v spoločných zariadeniach bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, ktorými sú najmä sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky (§ 2 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov),
- 4.4 Výška príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv sa určuje v EUR/m². Vlastník písomne oznámi Správci zmenu výšky mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv na nasledujúci kalendárny rok najneskôr do 31.12. príslušného kalendárneho roka v zmysle § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
- 4.5 Finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv Správca vedie v účtovnej evidencii za každý bytový dom samostatne a na samostatnom účte v banke v zmysle § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
- 4.6 Finančné prostriedky fondu revitalizácie bytov vedie Správca na samostatných analytických účtoch v účtovníctve Správcu za každý bytový dom samostatne.
- 4.7 Správca najneskôr do 30.06. predkladá Vlastníkovi prehľad hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv a s fondom revitalizácie bytov. Správca je povinný najneskôr do 30.10. príslušného kalendárneho roku predložiť vlastníkovi na schválenie návrh plánu opráv a údržby a revitalizácie bytov podľa príslušných bytových domov na nasledujúci kalendárny rok.
- 4.8 Finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv a fondu revitalizácie bytov sú majetkom Vlastníka.
- 4.9 Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním uhrádza nájomca na vlastné náklady (§ 5 a nasl. nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka).
- 4.10 Vlastník sa zaväzuje poskytovať Správci príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv v pravidelných mesačných splátkach v dohodnutej výške, splatných vždy na základe doručenej faktúry Správcu (faktúra bude splatná v lehote najmenej 15 dní od jej doručenia).
- 4.11 Vlastník sa zaväzuje poskytovať Správci refundáciu rozdielu medzi prijatým príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv od Vlastníka a výškou príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý Správca zasiela za byty, ktoré sú v správe ostatných správcov a spoločenstiev, splatnú vždy na základe doručenej faktúry Správcu (faktúra bude splatná v lehote najmenej 15 dní od jej doručenia) za každý byt samostatne.

Článok V.

Podporná energetická služba

- 5.1 Správca sa zaväzuje poskytovať Vlastníkovi výkon podpornej energetickej služby, ktorej predmetom je rozpočítanie nákladov na teplo alebo teplú vodu podľa osobitného predpisu zmysle § 16 ods. 1 písm. e) zákona č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- 5.2 Výsledky rozpočítania nákladov na teplo a teplú vodu budú Vlastníkovi odovzdané najneskôr do 30 kalendárnych dní od zápisničného prevzatia všetkých vstupných údajov zo strany Správcu. V prípade zmeny, opravy alebo doplnenia vstupných údajov alebo rozpočítavacieho algoritmu po ich zápisničnom prevzatí Správcom, budú výsledky rozpočítania nákladov na teplo a teplú vodu Vlastníkovi odovzdané s oneskorením o čas potrebný na zapracovanie týchto zmien zo strany Správcu, najneskôr s oneskorením o 10 kalendárnych dní.
- 5.3 Správca sa zaväzuje upozorniť Vlastníka bez zbytočného odkladu na nevhodnú štruktúru vstupných dát prevzatých od Vlastníka na transformáciu údajov.
- 5.4 Správca sa zaväzuje dodať Vlastníkovi vytlačené tzv. príslušné formuláre:
- zoznam nákladov na vykurovanie,
 - zoznam vlastníkov k doplneniu prípadných zmien,
 - zoznam PRVN v bytoch.
- 5.5 Správca sa zaväzuje, že vykoná cez správcu systému Heat 2GO vzdialený odpočet pomerových meradiel v danom byte k 31.12. príslušného kalendárneho roka.
- 5.6 Správca sa zaväzuje vykonať rozpočítania nákladov na teplo a teplú vodu v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a technickými normami.
- 5.7 Správca týmto preberá záruku za správnosť rozpočítania nákladov na teplo alebo teplú vodu podľa pomerových rozdeľovačov a vodomeroch.
- 5.8 Správca sa zaväzuje, že na požiadanie Vlastníka a za úhradu dohodnutých primeraných nákladov uskutoční mimoriadny odpočet ku dňu zmeny ceny tepla a dodá výsledky rozpočítania nákladov na teplo a teplú vodu vo forme sumáru pre Vlastníka.
- 5.9 Vlastník sa zaväzuje poskytovať Správcovi potrebnú súčinnosť a informácie za účelom vykonania odpočtu a rozpočítania nákladov na teplo alebo teplú vodu.
- 5.10 Správca sa zaväzuje, že v prípade ukončenia poskytovania podpornej energetickej služby, ktorej predmetom je rozpočítanie nákladov na teplo alebo teplú vodu, na požiadanie Vlastníka a za úhradu dohodnutých primeraných nákladov uskutoční mimoriadny odpočet a spracuje vyúčtovanie za posledné účtovné obdobie.

Článok VI.

Vlastník sa zaväzuje

- 6.1 Poskytnúť Správcovi všetky podklady ekonomického a technického charakteru nevyhnutné k splneniu všetkých povinností Správcu vyplývajúcej z tejto zmluvy.
- 6.2 Po rozhodnutí Vlastníka o pridelení bytu fyzickej alebo právnickej osobe, bezodkladne zaslať Správcovi všetky nevyhnutné podklady potrebné k uzatvoreniu nájomnej zmluvy.
- 6.3 V prípade rekonštrukcie bytových domov, špecifikovaných v Článku II. tejto zmluvy, spolupracovať so Správcom, najmä ak je jej predmetom zásah do vykurovacieho systému.
- 6.4 Umožniť Správcovi disponovať so zábezpekami zloženými nájomcom bytu a vedenými na osobitnom účte spravovanom Vlastníkom, pričom Správca bude oprávnený využívať tieto zábezpeky v súlade so všeobecne záväzným nariadením Vlastníka a nájomnou zmluvou na úhradu nedoplatkov spojených s nájomom. Každé použitie zábezpeky je Správca povinný oznámiť Vlastníkovi s uvedením najmenej identifikácie osoby nájomcu, výšky použitej zábezpeky a účelu použitia zábezpeky.
- 6.5 Poskytovať Správcovi odplatu za výkon správy podľa tejto zmluvy v pravidelných mesačných splátkach vo výške 5,- EUR/byt mesačne bez DPH, splatných vždy na základe doručenej faktúry Správcu (faktúra bude splatná v lehote najmenej 15 dní od jej doručenia).

- 6.6 Poskytovať Správcovi odplatu za výkon podpornej energetickej služby, ktorej predmetom je rozpočítanie nákladov na teplo alebo teplú vodu podľa osobitného predpisu zmysle § 16 ods. 1 písm. e) zákona č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov podľa tejto zmluvy za každý odpočet (za kalendárny rok, pri zmene nájomcu alebo na požiadanie vlastníka) vo výške 14,- EUR/byt bez DPH na základe doručenej faktúry Správcu (faktúra bude splatná v lehote najmenej 15 dní od jej doručenia).

Článok VII.

Plná moc a konanie Správcu vo vlastnom mene

- 7.1 Vlastník týmto udeľuje plnú moc Správcovi, aby konal pri zabezpečovaní činností v rozsahu Článku III. tejto zmluvy okrem bodov 3.7, 3.9, 3.14, 3.15, 3.17, 3.18, 3.21, 3.22, 3.23, 3.24 tejto zmluvy ako jeho zástupca, aby ho zastupoval vo všetkých právnych úkonoch s ním spojených, v sporoch pred príslušnými súdmi, prípadne v konaní pred inými orgánmi, organizáciami, fyzickými alebo právnickými osobami, a to aj prostredníctvom tretej osoby.
- 7.2 Správca bude voči tretím stranám vystupovať ako splnomocnený zástupca Vlastníka a konať bude v jeho mene okrem konania podľa Článku III. tejto zmluvy v rozsahu bodov 3.7, 3.9, 3.14, 3.15, 3.17, 3.18, 3.19, 3.21, 3.22, 3.23 tejto zmluvy.
- 7.3 Pri plnení úloh a činností podľa Článku III. tejto zmluvy v rozsahu bodov 3.7, 3.9, 3.14, 3.15, 3.17, 3.18, 3.21, 3.22, 3.23 tejto zmluvy Správca samostatne vo vlastnom mene a na vlastný účet, vrátane prípadného uplatnenia nárokov z týchto činností vyplývajúcich voči tretím stranám súdnou cestou vo vlastnom mene a na vlastný účet.

Článok VIII.

Platnosť zmluvy

- 8.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 8.2 Skončenie tohto zmluvného vzťahu je možné písomnou dohodou zmluvných strán.
- 8.3 Skončenie tohto zmluvného vzťahu je možné aj na základe písomnej výpovede danej aj bez uvedenia dôvodu. Zmluvný vzťah zaniká uplynutím dvojmesačnej výpovednej doby, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

- 9.1 Táto zmluva je napísaná v štyroch vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých dve vyhotovenia obdrží Vlastník a dve vyhotovenia Správca.
- 9.2 Správca nemôže bez písomného súhlasu Vlastníka poveriť tretiu osobu činnosťou, ktorú má Správca vykonávať podľa tejto zmluvy.
- 9.3 Dodatky k tejto zmluve musia byť vyhotovené písomnou formou, potvrdené obidvomi zmluvnými stranami.
- 9.4 Zmluvné strany sa dohodli, že podľa tejto zmluvy postupuje Správca aj pri vymáhaní nájomného a úhrad spojených s užívaním bytov splatných pred dňom účinnosti tejto

zmluvy, pokiaľ ku dňu účinnosti tejto zmluvy nebol podaný návrh na začatie konania v mene Vlastníka.

- 9.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia postupom podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 9.6 Dňom účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť a účinnosť Zmluva o výkone správy nájomných bytov zo dňa 12.07.2019 c.č. 412/2019 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 25.11.2021 č.č. 704/2021 a Dodatku č. 2 zo dňa 25.01.2023 c.č. 54/2023.
- 9.7 Pre doručovanie písomností medzi zmluvnými stranami sa použije primerane ustanovenie § 106 ods. 1 písm. b) v spojení s § 112 Civilného sporového poriadku.

Vlastník:
V Dolnom Kubíne, dňa

Správca:
V Dolnom Kubíne, dňa

.....
Mesto Dolný Kubín
Ing. Ján Prílepok
primátor mesta

.....
TEHOS, s.r.o.
Ing. Stanislav Vilček
konateľ spoločnosti