

Zmluva o hospodárení s majetkom mesta č. 239/2010-2393

uzatvorená § 51 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a §8 a nasl. zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

Mesto Partizánske

zast.: Ing. Ján Podmanický, primátor

so sídlom: 958 01 Partizánske, Nám. SNP č.212/4

IČO: 00310905

bankové spojenie: VÚB, a.s. Partizánske č.ú. 729192/0200

(vlastník)

a

Správa majetku mesta, n.o., Partizánske

zast.: Dr. Pavol Dorman, riaditeľ

so sídlom: 958 01 Partizánske, Ul. 29.augusta 1191/51

IČO: 37923145

zapísaný v registri: obvodný úrad v Trenčíne, odbor všeobecnej vnútornej správy,
pod č. OVVS/NO/89-16/2005

bankové spojenie: ČSOB, a.s. Partizánske č.ú. 4003015169/7500

(hospodár)

Úvodné ustanovenie

Mesto Partizánske je vlastníkom nehnuteľnosti – bytov a nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v k.ú. Partizánske, ktorých podrobný zoznam je uvedený v prílohe č. 1 (byty v nehnuteľnostiach vo vlastníctve Mesta Partizánske), ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

HLAVA I. Predmet zmluvy

Čl. 1

Predmetom tejto zmluvy je odplatné hospodárenie s nehnuteľnosťami a výkon práv a povinností vyplývajúcich zo súkromnoprávných a verejnoprávných vzťahov k nehnuteľnostiam, uvedeným v Úvodnom ustanovení tejto zmluvy a ku všetkým priestorom v nich sa nachádzajúcich za účelom zabezpečenia údržby a rozvoja bytového fondu mesta.

HLAVA II. Prevzatie nehnuteľnosti hospodárom

Čl.1

Touto zmluvou sa hospodár zaväzuje zariadiť záležitosti vlastníka v rozsahu a za podmienok dojednaných v tejto zmluve.

Hospodár sa zaväzuje dohodnutým spôsobom spolupôsobiť a informovať nájomníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch o zmenách vyplývajúcich z tejto zmluvy.

Čl. 2

Nehnutelnosti, označené v Úvodnom ustanovení tejto zmluvy má hospodár v správe podľa Zmluvy o výkone správy č. 19/2009-1817 zo dňa 02.01.2009, ktorá sa dňom podpisu tejto Zmluvy o hospodárení s majetkom mesta ruší v plnom rozsahu.

HLAVA III. Výkon práv hospodára

Čl. 1

Hospodár hospodári s nehnuteľnosťami vlastníka samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníka. Hospodár je povinný zariadiť záležitosti osobne tam, kde to pripúšťa zmluva, v ostatných prípadoch je oprávnený splnomocniť k úkonom aj inú osobu (substitučné plnomocenstvo).

Čl. 2

Hospodár je oprávnený:

- uzatvárať a vypovedať nájomné zmluvy k nehnuteľnostiam uvedeným v Úvodnom ustanovení
- pripravovať návrhy na obsadenie bytov a nebytových priestorov zverených nehnuteľností a prekladať ich vlastníkovi k výberu
- dávať súhlas k stavebným úpravám a zmenám vedúcim k zlepšeniu bytu a nebytového priestoru, ku ktorým nie je potrebné podľa príslušných predpisov stavebné povolenie alebo ohlásenie stavebného úradu, pokiaľ budú vykonávané z iných prostriedkov než prostriedkov vlastníka a pokiaľ tým vlastníkovi nevzniknú iné záväzky
- vyberať a vymáhať nájomné od nájomníkov bytov a nebytových priestorov
- zastupovať vlastníka v konaní vo veciach vymáhania nájomného z bytov a nebytových priestorov, ako aj v konaniach o vypratanie bytov a nebytových priestorov
- uzatvárať zmluvy o prevode vlastníctva bytov v súlade so zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v zastúpení vlastníka na základe osobitného splnomocnenia
- vykonávať také opatrenia, ktoré povedú k zjednaniu nápravy v prípadoch neoprávaného nakladania s nájomnými priestormi alebo v prípadoch porušovania povinností z nájmu bytu

Čl. 3

Pri uzatváraní nájomných zmlúv s nájomcami bytov a nebytových priestorov je hospodár povinný upozorniť nájomníkov bytov a nebytových priestorov, že sa majú obracať vo veciach nájmu bytov a nebytových priestorov na hospodára, a nie na vlastníka.

Hospodár zodpovedá za technický stav nehnuteľností.

HLAVA IV. Práva a povinnosti hospodára

Čl. 1

Hospodár je povinný poskytovať riadne a včas služby, spojené s nájmom bytov a nebytových priestorov.

Hospodár je povinný zabezpečiť najmä:

- prevádzku nehnuteľností alebo ich častí v súlade s účelom, ku ktorému sú určené
- technické odovzdávanie a preberanie bytov a nebytových priestorov
- prevádzku, údržbu bežné opravy nehnuteľností a predpísané revízie spoločne užívaných technických priestorov a zariadení
- obstaranie potrebných opráv a revízií uvoľnených nehnuteľností
- plnenie povinností uložených vlastníkovi právnymi, bezpečnostnými, hygienickými a požiarными predpismi
- vedenie evidencie nájomníkov bytov a nebytových priestorov a účely ich využitia
- vyhotovenia podkladov pre právne konania v prípadoch, kde rokovanie vedie vlastníka
- aktualizovať a archivovať všetku technickú dokumentáciu vzťahujúcu sa k obhospodarovaným nehnuteľnostiam
- informovať správcu inžinierskych sietí o vzniknutej poruche a havárii
- hospodáriť so zvereným majetkom vlastníka so starostlivosťou riadneho hospodára
- využívať zverený majetok len na stanovený účel v súlade s predmetom svojej činnosti

Čl. 2

Hospodár zabezpečí uzatvorenie zmlúv o dodávkach energií a služieb do ním obhospodarovaných objektov.

Čl. 3

Hospodár je povinný pri poskytovaní služieb prihliadať na oprávnené záujmy a potreby jednotlivých nájomníkov bytov a nebytových priestorov.

Čl. 4

Hospodár je oprávnený kontrolovať a požadovať, aby nájomník bytu a nebytového priestoru užíval byt a nebytový priestor, zariadenia, spoločné priestory nehnuteľnosti, ako aj poskytnuté služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru.

Čl. 5

Vlastník splnomocňuje hospodára k zastupovaniu vlastníka pri súdnych sporoch.

Čl. 6

Hospodár určí osobu, na ktorú sa môžu nájomníci obracať v prípade poruchy, havárie, či iných udalostí, spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru ako aj spoločných zariadení

a spoločných priestorov domu a zabezpečiť, aby meno tejto osoby ako aj spôsob jej kontaktovania boli trvalo vyvesené na verejne prístupnom mieste v dome.

Čl. 7

Hospodár je povinný o spôsobe používania spoločných domových priestorov informovať nájomníkov bytov a nebytových priestorov.

Čl. 8

Hospodár je povinný označiť vstupné dvere do nehnuteľností tabuľkou s názvom a adresou vlastníka a hospodára.

Čl. 9

Hospodár informuje vlastníka o všetkých opravách, ktorých hodnota presiahne čiastku 1.700 €.

Čl. 10

Hospodár je oprávnený dávať súhlas s uzavretím zmluvy o podnájme bytu alebo nebytového priestoru, rovnako je oprávnený uzatvárať a vypovedať nájomné zmluvy.

HLAVA V.

Oznamovacia povinnosť hospodára

Čl. 1

Hospodár bezodkladne oznámi vlastníkovi havarijnú situáciu v nehnuteľnosti ako aj akékoľvek neoprávnené užívanie bytu a nebytového priestoru a prijaté opatrenia na zjednanie nápravy.

HLAVA VI.

Hospodárska činnosť hospodára

Čl. 1

Hospodár je povinný odo dňa prevzatia nehnuteľností viesť účtovníctvo podľa platných predpisov a to tak, aby boli zrejmé náklady a príjmy každej obhospodarovanej nehnuteľnosti.

Čl. 2

Hospodár hradí všetky výdavky na hospodárenie, údržbu, prevádzku ako aj opravy nehnuteľností do výšky príjmov z odmeny za hospodárenie s nehnuteľnosťami a objemu finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv.

Čl. 3

Hospodár umožní vlastníkoví nahliadať do účtovných kníh, spisov a dokladov, kedykoľvek o to vlastníak požiada. Zo strany vlastníka budú určené osoby, ktoré majú toto oprávnenie.

Čl. 4

Hospodár nie je oprávnený majetok vlastníka zaťažovať (záložným právom, vecným bremenom a pod.).

Čl. 5

Hospodár stanoví výšku úhrady za užívanie bytov podľa platných predpisov.

Čl. 6

Hospodár je povinný dbať na hospodárne vynaloženie prostriedkov a ďalej na to, aby drobné opravy, ktoré majú nájomníci hradiť sami, neboli účtované na ťarchu hospodárenia s nehnuteľnosťami.

Čl. 7

- Hospodár je oprávnený vyberať dohodnuté nájomné podľa platných zmlúv v celkovej predpokladanej výške 317.784 € / rok odo dňa podpisu tejto zmluvy. Hospodár je povinný poukazovať na účet vlastníka skutočne predpísané nájomné, vždy do posledného dňa príslušného štvrťroka. Sumy uvedené v bode 2 čl. 7 je hospodár povinný poukazovať na účet vlastníka mesačne, vždy do posledného dňa príslušného mesiaca. Skutočná výška nájomného priamo závisí na počte uzatvorených zmlúv s nájomcami bytov.
- V odvedenom nájomnom bude zahrnutá aj suma 4.979,08 € / mesiac za nehnuteľnosť „bytový dom č. 945/20, 20A“ na ul. Februárová a suma 1.029,01 € / mesiac za budovu „Slobodáreň č. 10“ na ul. R. Jašíka č. 652, z dôvodu vysporiadania minulých záväzkov medzi vlastníkom a hospodárom a to až do ich úplného splatenia.

HLAVA VII. Hospodárska činnosť vlastníka

Čl. 1

Hospodárenie s bytmi a nebytovými priestormi, využívanými vlastníkom pre jeho potreby bude upravené v každom jednotlivom prípade dodatkom k tejto zmluve.

Čl. 2

Hospodárovi za jeho činnosť podľa tejto zmluvy patrí odmena vo výške 28.721,37 € vrátane DPH ročne. Odmena je splatná vždy do 15. dňa posledného mesiaca príslušného štvrťroka.

Čl. 3

Vlastník splnomocňuje hospodára k tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorého výška je určená ako 30,62 % z celkového nájomného, ktoré je hospodár povinný poukazovať na účet vlastníka. Predpokladaná výška fondu prevádzky, údržby a opráv na rok 2010 predstavuje sumu 97.310 €.

Preddavky na fond prevádzky, údržby a opráv je vlastník povinný odvádzať vždy k 1. dňu príslušného štvrt'roka (t.j. vždy k 01.01., 01.04., 01.07., 01.10.).

HLAVA VIII. Súčinnosť vlastníka a hospodára

Čl. 1

Pokiaľ je hospodár povinný podľa tejto zmluvy poskytnúť informáciu vlastníkovi, je jeho povinnosť splnená dorúčením písomnej informácie do podateľne MsÚ, prípadne na iné miesto podľa pokynu vlastníka. Neodkladné správy je možné oznámiť ústne, telefonicky alebo elektronickou poštou s tým, že táto správa bude písomne potvrdená cez podateľňu nasledujúci pracovný deň.

Čl. 2

Prenájom akejkoľvek časti nehnuteľnosti k reklamným, propagačným a iným podobným účelom je podmienený písomným súhlasom vlastníka.

Čl. 3

Hospodár môže iniciovať a so súhlasom vlastníka zabezpečovať investičnú činnosť, smerujúcu k zhodnoteniu nehnuteľností a ich efektívnemu využitiu.

HLAVA IX. Poistné udalosti

Čl. 1

Hospodár je povinný uzavrieť poistné zmluvy na nehnuteľnosti vlastníka s ktorými hospodári na vlastné náklady. V prípade vzniku poistnej udalosti splnomocňuje vlastník hospodára k riešeniu poistnej udalosti s príslušnou poisťovňou a oprávňuje ho prijímať poistné plnenia na účet hospodára vedený v ČSOB, a.s., Partizánske, č.ú. 4003015169/7500.

HLAVA X.

Čl. 1

V prípade zániku alebo zmeny vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je hospodár povinný zabezpečiť odovzdanie alebo prevzatie nehnuteľnosti a uzavrieť príslušnú zmluvu. Prípadné zmeny budú zakotvené v dodatku k tejto zmluve a budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.

HLAVA XI. Doba platnosti zmluvy, jej zmeny a doplnky

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s platnosťou a účinnosťou od 01.07.2010.

Zmluvný vzťah, založený touto zmluvou končí písomnou dohodou zmluvných strán.

Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať. Pri výpovedi z dôvodu porušovania zmluvných podmienok je výpovedná lehota 3 – mesačná, pri výpovedi bez uvedenia dôvodov je výpovedná lehota 6 – mesačná. V oboch prípadoch výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede.

Od účinnosti výpovede sa hospodár zaväzuje nepokračovať v činnosti, na ktorú sa výpoveď vzťahuje. Je však povinný včas upozorniť vlastníka na opatrenia k tomu, aby sa zabránilo vzniku škody bezprostredne hroziacej vlastníkovi nedokončením činnosti hospodára podľa tejto zmluvy.

Po uplynutí výpovednej doby je hospodár povinný odovzdať bez zbytočného odkladu vlastníka všetku dokumentáciu a spisy a súčasne vykonať vyúčtovanie.

Zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné vykonať len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Obojstranne odsúhlasené zmeny a dodatky sa stávajú nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

HLAVA XII. Záverečné ustanovenia

Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňa 01.07.2010. Vzťahy toto zmluvou neupravené sa riadia zák. č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Zmluva je vyhotovená v 4 rovnocenných vyhotoveniach po dvoch vyhotoveniach pre každú zmluvnú stranu.

V Partizánskom, dňa 01.07.2010

vlastník:



.....
Mesto Partizánske
Ing. Ján Podmanický
primátor mesta

hospodár:



.....
Správa majetku mesta, n.o., Partizánske
Dr. Pavol Dorman
riaditeľ

**Príloha č. 1 k Zmluve o hospodárení s majetkom mesta č. 239/2010-2393
zo dňa 01.07.2010**

**uzatvorenej podľa § 51 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších
predpisov a § 8 a nasl. zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov**

byty v nehnuteľnostiach vo vlastníctve Mesta Partizánske:

- nachádzajúci sa v k.ú. Partizánske, zapísaný na LV č. 2533 ako bytový dom č. 833/22 na ul. Družstevná so 44 1-izbovými bytmi a 1 garsónkou
- nachádzajúci sa v k.ú. Partizánske, zapísaný na LV č. 2533 ako bytový dom č. 173/10 na ul. Škultétyho s 25 1-izbovými bytmi a 9 izbami
- nachádzajúci sa v k.ú. Partizánske, zapísaný na LV č. 2533 ako bytový dom č. 204/14, 16 na ul. Nábrežná s 18 2-izbovými bytmi
- nachádzajúci sa v k.ú. Partizánske, zapísaný na LV č. 2533 ako bytový dom č. 205/10, 12 na ul. Nábrežná s 18 2-izbovými bytmi
- nachádzajúci sa v k.ú. Partizánske, zapísaný na LV č. 2533 ako bytový dom č. 206/8 na ul. Nábrežná s 24 1-izbovými bytmi
- nachádzajúci sa v k.ú. Partizánske, zapísaný na LV č. 2533 ako bytový dom č. 207/6 na ul. Nábrežná s 1 2-izbovým bytom a 23 1-izbovými bytmi
- nachádzajúci sa v k.ú. Partizánske, zapísaný na LV č. 2533 ako bytový dom č. 208/4 na ul. Nábrežná s 24 1-izbovými bytmi
- nachádzajúci sa v k.ú. Partizánske, zapísaný na LV č. 2533 ako slobodáreň č. 160/12 na ul. Rudolfa Jašíka s 1 3-izbovým bytom, 12 1-izbovými bytmi a 20 garsónkami
- nachádzajúci sa v k.ú. Partizánske, zapísaný na LV č. 965 ako rodinný dom č. 21 na ul. Agátová s 1 4-izbovým bytom
- nachádzajúci sa v k.ú. Partizánske, zapísaný na LV č. 2533 ako rodinný dom č. 298 na ul. Lány s 1 2-izbovým bytom
- nachádzajúci sa v k.ú. Partizánske, zapísaný na LV č. 2533 ako rodinný dom č. 460 na ul. Lány s 1 1-izbovým bytom
- nachádzajúci sa v k.ú. Partizánske, zapísaný na LV č. 2533 ako slobodáreň č. 160 na ul. Lány s 1 1-izbovým bytom

- nachádzajúci sa v k.ú. Partizánske, zapísaný na LV č. 2533 ako dom č. 156/4 na ul. Rudolfa Jašíka so 4 3-izbovými bytmi a 15 2-izbovými bytmi
- nachádzajúci sa v k.ú. Partizánske, zapísaný na LV č. 2533 ako polyfunkčný objekt č. 152/1 na ul. Februárová s 1 3-izbovým bytom a 5 2-izbovými bytmi
- nachádzajúci sa v k.ú. Partizánske, zapísaný na LV č. 2533 ako dom č. 1191 na ul. 29. augusta s 1 3-izbovým bytom
- nachádzajúci sa v k.ú. Partizánske, zapísaný na LV č. 2533 ako mestský úrad č. 212 na Nám. SNP s 1 2-izbovým bytom
- nachádzajúci sa v k.ú. Partizánske, zapísaný na LV č. 2533 ako bytový blok G2-A 64 bj č. 1549/44-46 na ul. Janka Kráľa so 16 2-izbovými bytmi a 48 1-izbovými bytmi
- nachádzajúci sa v k.ú. Partizánske, zapísaný na LV č. 4226 ako bytový dom č. 652/14 na ul. Rudolfa Jašíka s 2 3-izbovými bytmi a 18 2-izbovými bytmi
- nachádzajúci sa v k.ú. Partizánske, zapísaný na LV č. 2533 ako budova základnej školy č. 200/22 na Nám. SNP s 1 3-izbovým bytom
- nachádzajúci sa v k.ú. Partizánske, zapísaný na LV č. 2533 ako bytový dom – 64 b.j. č. 1029/30-36 na ul. Veľká okružná so 64 1-izbovými bytmi
- nachádzajúci sa v k.ú. Partizánske, zapísaný na LV č. 3782 ako slobodáreň č. 686/4 na ul. Nádražná s 22 1-izbovými bytmi
- nachádzajúci sa v k.ú. Partizánske, zapísaný na LV č. 2533 ako domov mladých č. 215/7 na Nám. SNP s 2 3-izbovými bytmi
- nachádzajúci sa v k.ú. Partizánske, zapísaný na LV č. 2533 ako bytový dom č. 945/20-20A na ul. Februárová s 30 2-izbovými bytmi, 60 1-izbovými bytmi a 12 garsónkami