

Zmluva o hospodárení s majetkom mesta č. 860/2019 -10012

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

Mesto Partizánske

zastúpené: doc. PaedDr. Jozef Božík, PhD., primátor
so sídlom: Nám. SNP č. 212/4, 958 01 Partizánske,
IČO: 00310905
DIČ: 2021278028
bankové spojenie (IBAN): SK27 0200 0000 0000 0072 9192
SWIFT/BIC: SUBASKBX
(vlastník)

a

Správa majetku mesta, n.o., Partizánske

zastúpená: Ing. Branislav Lačný, riaditeľ
so sídlom: 29.augusta 1191/51, 958 01 Partizánske,
IČO: 37923145
DIČ: 2022092963
IČ DPH: SK2022092963
zapísaná v registri: Okresný úrad Trenčín, odbor všeobecnej vnútornej správy,
pod č. OVVS/NO/89-16/2005
bankové spojenie (IBAN): SK10 7500 0000 0040 0301 5169
SWIFT/BIC: CEKOSKBX
(hospodár)

Preambula

Mesto Partizánske je vlastníkom nehnuteľností – bytov nachádzajúcich sa v k. ú. Partizánske, ktorých podrobný zoznam je uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy (byty v nehnuteľnostiach vo vlastníctve Mesta Partizánske).

Čl. I

Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je odplatné hospodárenie s nehnuteľnosťami a výkon práv a povinností vyplývajúcich zo súkromnoprávných a verejnoprávných vzťahov k nehnuteľnostiam uvedeným v prílohe č. 1 tejto zmluvy a ku všetkým priestorom v nich sa nachádzajúcich za účelom zabezpečenia údržby a rozvoja bytového fondu mesta v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Partizánskom č. 223/XII/2019 zo dňa 10.12.2019.

Čl. II

Prevzatie nehnuteľnosti hospodárom

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

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

Čl. III

Práva a povinnosti hospodára

1. Hospodár hospodári s nehnuteľnosťami vlastníka samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníka. Hospodár je oprávnený splnomocniť k úkonom aj inú osobu (substitučné plnomocenstvo). Hospodár je oprávnený sa splnomocniť pri súdnych sporoch advokátom.
2. Hospodár je oprávnený:
 - a) uzatvárať a vypovedať nájomné zmluvy k nehnuteľnostiam uvedeným v prílohe č. 1 tejto zmluvy a v zmysle § 4 bod 5 VZN mesta Partizánske o pridelovaní bytov vo vlastníctve mesta Partizánske na návrh Komisie pre sociálnu a bytovú politiku a ochranu verejného poriadku dávať súhlas na podnájom bytu vo vlastníctve mesta,
 - b) pripravovať návrhy na obsadenie bytov a nebytových priestorov zverených nehnuteľností a prekladať ich vlastníkovi k výberu,
 - c) dávať súhlas k stavebným úpravám a zmenám vedúcim k zlepšeniu bytu, 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,
 - d) vyberať a vymáhať nájomné od nájomníkov bytov a nebytových priestorov,
 - e) zastupovať vlastníka v konaniach o vypratanie bytových priestorov a pozemkov,
 - f) 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
 - g) vykonávať také opatrenia, ktoré povedú k zjednaniu nápravy v prípadoch neoprávaného nakladania s nehnuteľnosťami alebo ich časťami alebo v prípadoch porušovania povinností z nájmu bytu.
3. Pri uzatváraní nájomných zmlúv s nájomcami bytov je hospodár povinný upozorniť nájomníkov bytov, že sa majú obracať vo veciach nájmu bytov na hospodára, a nie na vlastníka.
4. Hospodár zodpovedá za technický stav nehnuteľností. Hospodár je povinný poskytovať riadne a včas služby, spojené s nájmom bytov a prihliadať na oprávnené záujmy a potreby jednotlivých nájomníkov bytov.
5. Hospodár je povinný zabezpečiť najmä:
 - a) prevádzku nehnuteľností alebo ich častí v súlade s účelom, ku ktorému sú určené,
 - b) technické odovzdávanie a preberanie bytov,
 - c) prevádzku, údržbu, bežné opravy nehnuteľností a predpísané revízie spoločne užívaných technických priestorov a zariadení, bez ktorých bude byt v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie,
 - d) obstaranie nevyhnutných opráv a revízií uvoľnených nehnuteľností, bez ktorých bude byt v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie,
 - e) plnenie povinností uložených vlastníkovi právnymi, bezpečnostnými, hygienickými a požiarnymi predpismi,
 - f) vedenie evidencie nájomníkov bytov,
 - g) vyhotovenia podkladov pre právne konania v prípadoch, kde rokovanie vedie vlastník,

- h) aktualizovať a archivovať všetku technickú dokumentáciu vzťahujúcu sa k obhospodarovaným nehnuteľnostiam,
 - i) informovať správcu inžinierskych sietí o vzniknutej poruche a havárii,
 - j) hospodáriť s nehnuteľnosťami so starostlivosťou riadneho hospodára,
 - k) využívať zverené nehnuteľnosti len na stanovený účel, v súlade s predmetom svojej činnosti,
 - l) uzatvorenie zmlúv o dodávkach energií a služieb do nehnuteľností,
 - m) označiť vstupné dvere do nehnuteľností tabuľkou s názvom a adresou vlastníka a hospodára.
6. Hospodár je oprávnený kontrolovať a požadovať, aby nájomník bytu užíval byt a nebytový priestor, zariadenia, spoločné priestory nehnuteľnosti riadne a zákonom stanoveným spôsobom a aby včas platil nájomné, ako aj úhradu za služby spojené s užívaním bytu.
 7. Hospodár určí osobu, na ktorú sa môžu nájomníci obracať v prípade poruchy, havárie, či iných udalostí, spojených s užívaním bytu 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.
 8. Hospodár je povinný o spôsobe používania spoločných priestorov informovať nájomníkov bytov a nebytových priestorov.
 9. Hospodár písomne informuje vlastníka o všetkých opravách, ktorých hodnota presiahne čiastku 1 700,- €. Hospodár pripravuje plán opráv a použije fondu opráv na rok vopred, ktorý schvaľuje Správna rada hospodára.
 10. Hospodár bezodkladne oznámi vlastníkovi havarijnú situáciu v nehnuteľnosti ako aj akékoľvek neoprávnené užívanie bytu a prijaté opatrenia na zjednanie nápravy.

Čl. IV

Hospodárska činnosť hospodára

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.
2. Hospodár je povinný uzavrieť poisťnú zmluvu na nehnuteľnosti vlastníka, ktoré obhospodaruje na vlastné náklady. V prípade vzniku poisťnej udalosti splnomocňuje vlastník hospodára k riešeniu poisťnej udalosti s príslušnou poisťovňou a oprávňuje ho prijímať poisťné plnenia na svoj účet vedený v ČSOB, a.s., Partizánske, IBAN: SK 10 7500 0000 0040 0301 5169.
3. Hospodár hradí všetky výdavky na hospodárenie, údržbu, prevádzku ako aj opravy nehnuteľností do výšky príjmov z odmeny za hospodárenie nehnuteľnosťami a objemu finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv.
4. Hospodár umožní vlastníkovi nahliadať do účtovných kníh, spisov a dokladov, kedykoľvek o to vlastník požiada. Zo strany vlastníka budú určené osoby, ktoré majú toto oprávnenie.
5. Hospodár nie je oprávnený nehnuteľnosti vlastníka zaťažiť (záložným právom, vecným bremenom a pod.).
6. Hospodár stanoví výšku nájomného podľa platných predpisov, pričom maximálnu cenu nájmu stanovuje Opatrenie Ministerstva financií SR č. 01/R/2011 a o percentuálnej výške nájomného rozhoduje Správna rada hospodára.

7. 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.
8. Hospodár je oprávnený vyberať nájomné stanovené podľa bodu 6 a platby za služby spojené s užívaním bytov. Hospodár je povinný poukazovať na účet vlastníka skutočne predpísané nájomné podľa počtu obsadených bytov, vždy do posledného dňa príslušného štvrťroka. Sumy uvedené v bode 9. tohto článku je hospodár povinný poukazovať na účet vlastníka mesačne, vždy do posledného dňa príslušného mesiaca. Hospodár spolu s platbou odošle avízo o počte bytov v dome a predpis nájomného v jednotlivých mesiacoch.
9. V odvedenom nájomnom bude zahrnutá aj suma 4120,69 €/ mesiac za nehnuteľnosť „bytový dom č. 945/20, 20A“ na ul. Februárová a suma 1010,89 €/ 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.
10. Hospodárenie s bytmi, využívanými vlastníkom pre jeho potreby, bude upravené v každom jednotlivom prípade dodatkom k tejto zmluve.
11. Hospodárovi za jeho činnosť podľa tejto zmluvy patrí odmena vo výške 6,- € s DPH mesačne za každý byt/bytovú jednotku na základe mesačného avíza o počte spravovaných bytov. Odmena je splatná vždy do 15. dňa posledného mesiaca príslušného štvrťroka.
12. Vlastník splnomocňuje hospodára k tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorého výška je určená ako 30,19 % z celkového nájomného uvedeného v bode 8. tohto článku, ktoré je hospodár povinný poukazovať na účet vlastníka.
13. Preddavky na fond prevádzky, údržby a opráv je vlastník povinný odvádzať vždy najneskôr do 15. dňa príslušného štvrťroka.

Čl. V

Súčinnosť vlastníka a hospodára

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.
2. Prenájom akejkoľvek časti nehnuteľnosti k reklamným, propagačným a iným podobným účelom je podmienený písomným súhlasom vlastníka.
3. Hospodár môže iniciovať a so súhlasom vlastníka zabezpečovať investičnú činnosť, smerujúcu k zhodnoteniu nehnuteľností a ich efektívnemu využitiu.
4. 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.

Čl. VI

Ostatné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluvný vzťah založený touto zmluvou končí:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán.

- b) písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán. Pri výpovedi z dôvodu porušovania zmluvných podmienok je výpovedná lehota trojmesačná (3), pri výpovedi bez uvedenia dôvodov je výpovedná lehota šesťmesačná (6). V oboch prípadoch výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede. Od účinnosti výpovede sa hospodár zaväzuje nepokračovať v činnosti. Je však povinný včas upozorniť vlastníka na opatrenia k tomu, aby sa zabránilo vzniku škody bezprostredne hroziacej vlastníkovi nedokončením činnosti hospodára podľa tejto zmluvy a odovzdať bez zbytočného odkladu vlastníkovi všetku dokumentáciu a spisy a súčasne vykonať vyúčtovanie.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle vlastníka.
2. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť a účinnosť Zmluva o hospodárení s majetkom mesta č. 239/2010-2393 zo dňa 1.7.2010 v znení neskorších dodatkov.
3. 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.
4. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach po dvoch vyhotoveniach pre každú zmluvnú stranu.
6. Táto zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná, súhlasia s jej obsahom, ktorý vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a znak toho ju podpisujú.

V Partizánskom, dňa 20.12.2019

vlastník:

Mesto Partizánske
doc. PaedDr. Jozef Božík, PhD.
primátor



hospodár:

Správa majetku mesta, n.o., Partizánske
Ing. Branislav Lačný
riaditeľ



51
[Signature]

Príloha č. 1 k Zmluve o hospodárení s majetkom mesta č. 860/2019 -10012

Byty v nehnuteľnostiach vo vlastníctve Mesta Partizánske:

nachádzajúce sa v k. ú. Veľké Bielice:

- **4-izbový byt v rodinnom dome súp. č. 21 na ul. Agátová** zapísaný na LV č. 965 na parc. 114,

nachádzajúce sa v k. ú. Partizánske:

1. zapísané na LV č. 2533:

- **25 1-izbových bytov a 9 izieb v bytovom dome súp. č. 173 na ul. Škultétyho** na parc. 3319 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 369 m²,
- **18 2-izbových bytov v bytovom dome súp. č. 204 na ul. Nábrežná** na parc. 3126 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 395 m²,
- **18 2-izbových bytov v bytovom dome súp. č. 205 na ul. Nábrežná** na parc. 3125 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 397 m²,
- **21 1-izbových bytov a 2 2-izbové byty v bytovom dome súp. č. 208 na ul. Nábrežná** na parc. 3111 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 366 m²,
- **1 2-izbový byt v rodinnom dome súp. č. 298 na ul. Lány** na parc. 4074 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 79 m²,
- **4 3-izbové byty a 15 2-izbových bytov v dome súp. č. 156 na ul. R. Jašíka** na parc. 3290 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 499 m²,
- **1 3-izbový byt a 5 2-izbových bytov v polyfunkčnom objekte súp. č. 152 na ul. Februárová** na parc. 3287/2 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 300 m² a na parc. č. 3292 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 478 m²,
- **1 3-izbový byt v dome súp. č. 1191 na ul. 29. augusta** na parc. 3919/1 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 322 m²,
- **1 2-izbový byt v budove mestského úradu súp. č. 212 na ul. Nám. SNP** na parc. 3729 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 1055 m²,
- **30 2-izbových bytov, 60 1-izbových bytov a 12 garsónok v bytovom dome súp. č. 945 na ul. Februárová** na parc. č. 4784/1 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 891 m²,

2. zapísané na LV č. 3782:

- **22 1-izbových bytov a 2 garsónky v polyfunkčnom bytovom dome súp. č. 686 na ul. Nádražná** na parc. 4718 zastavané plochy a nádvoría o výmere 564 m²,

3. zapísané na LV č. 4226:

- **2 3-izbové byty a 18 2-izbových bytov bytovom dome súp. č. 652 na ul. R. Jašíka** na parc. 3306/1 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 575 m² v podiele 120151/215344 a na parc. 3306/02 - zastavané plochy a nádvoría,

4. zapísané na LV 5209:

- **44 1-izbových bytov a 2 garsónky v bytovom dome súp. č. 833 na ul. Družstevná** na parc. 4721 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 568 m².