

**Zmluva
o výkone správy
číslo v ISS: 779/2023**

uzatvorená podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov v spojitosti so zákonom NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

1.) *MESTO Hlohovec, M.R. Štefánika 1, 920 01 Hlohovec*
IČO: 00 312 509
v zastúpení: Mgr. Ivan Baranovič, MPH., primátor mesta
/ďalej len "vlastník bytov"/ v 1/1-ine,

a

2.) *Bytové hospodárstvo Hlohovec, s.r.o., Za poštou 7, 920 01 Hlohovec*
IČO: 36 235 130
v zastúpení Ing. Peter ULÍK, konateľ spoločnosti
/ďalej len "správca"/

**Článok I.
Úvodné ustanovenie**

(1)
Mesto Hlohovec ako vlastník nasledovných bytov:

- 1- izbové:1-B2, 2-B2, 2-B6, 2-B8, 3-B2, 3-B6, 3-B8, 4-B2, 4-B6, 4-B8, 5-B2, 5-B6, 5-B8, 6-B2, 6-B6, 6-B8, 7- B2, 7-B6, 7-B8
- 2- izbové:1-B3, 1-B4, 1-B5, 1-B6, 2-B3, 2-B4, 2-B5, 2-B7, 2-B9, 3-B3, 3-B4, 3-B5, 3-B7, 3-B9, 4-B3, 4-B4, 4-B5, 4-B7, 4-B9, 5-B3, 5-B4, 5-B5, 5-B7, 5-B9, 6-B3, 6-B4, 6-B5, 6-B7, 6-B9, 7-B3, 7-B4, 7-B5, 7-B7, 7-B9
- 3- izbové:1-B1, 2-B1, 3-B1, 4-B1, 5-B1, 6-B1,7-B1

poveruje správcu zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a bytov, bytového domu, súpisné číslo 4214, na ulici Pribinova, orientačné číslo 104 v Hlohovci /ďalej len "dom"/ a pozemku prislúchajúcemu k domu parcela reg. "C" č. 746/3, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, LV č. 4800, k.ú. Hlohovec zabezpečovaním plnení, spojených s užívaním bytov a ďalších služieb za podmienok dohodnutých touto zmluvou.

(2)
Jedná sa o nájomné byty určené na nájomné bývanie obstarané vlastníkom z verejných prostriedkov, postavené s podporou štátu, najmä prostredníctvom dotácií Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a úverov Štátneho fondu rozvoja bývania SR, a to podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

**Článok II.
Práva a povinnosti správcu**

(1)
Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí, spoločných zariadení domu, nájomných bytov, pozemku a prevádzku domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k nájomným bytom v dome.

(2)

Na splnenie svojho záväzku je správca povinný v súlade s touto zmluvou a platnými právnymi predpismi:

a/ starať sa o údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa požiadaviek vlastníka, zabezpečovať v jeho prospech:

pravidelné odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení, revízie a doplnenie požiarneho vybavenia, deratizáciu, následné overenie /ciach/ vodomeroch TÚV, kontrolu komínov, iné zákonné povinnosti je správca povinný vykonávať v prípade, ak sa správca a vlastník dohodnú na ich výkone,

b/ zabezpečiť poskytovanie týchto plnení spojených s užívaním bytov:

- dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
- dodávku vody z verejného vodovodu,
- odvádzanie odpadových vôd,
- odvádzanie dažďových vôd,
- osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- prevádzku, údržbu, opravy a odborné prehliadky, skúšky a dozorovanie výťahu
- upratovanie spoločných priestorov

Samotné rozúčtovanie energií za služby spojené s užívaním bytov v týchto domoch ako aj samotné predpisované služby budú súčasťou samostatných nájomných zmlúv uzavretých s tretími subjektmi.

c/ zabezpečovať ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy, na ktorých sa správca a vlastník v dome vzájomne dohodnú (najmä zabezpečovať opravy v bytoch, ktoré nemajú charakter drobnej opravy a neboli vyvolané škodou spôsobenou nájomcom a plniť ostatné povinnosti vyplývajúce správcovi z platných Zásad tvorby a použitia fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve mesta Hlohovec a pravidlá použitia prostriedkov z rozpočtu mesta na opravy a údržbu nájomných bytov vo vlastníctve mesta Hlohovec /ďalej ako „Zásady tvorby a použitia fondu opráv“/).

(3)

Správca vypočíta vlastníčkovi bytu a nájomcom v dome výšku mesačných platieb na plnenia uvedené v odseku 2, písm. b/, pričom vychádza zo skutočných nákladov, účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.

(4)

Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.

(5)

Skutočné náklady za poskytnuté plnenia uvedené v ods. 2, písm. b/ rozúčtuje správca na jednotlivé byty v dome takto:

a/ podľa celkovej podlahovej plochy bytov za:

- dodávku tepla na vykurovanie.

V prípade, ak vlastník bytového domu rozhodne o osadení pomerových rozdeľovačov tepla na vykurovanie, bude spotreba tepla rozpočítavaná podľa pomerových rozdeľovačov tepla, v zmysle osobitných právnych predpisov, prípadne internej smernice.

b/ podľa nameraných hodnôt bytovými meračmi za:

- dodávku teplej úžitkovej vody /TÚV/,
- dodávku a odvádzanie studenej vody /SV/.

V prípade, že merač nie je osadený, alebo nespĺňa zákonné podmienky rozúčtuje správca položky uvedené v čl. II, ods. 5, písm. b/ podľa osobomesiacov alebo podľa internej smernice.

c/ podľa podlahovej plochy bytu za:

- dažďovú vodu.

d/ podľa počtu osôb za:

- užívanie výťahu,
- dodávku elektrickej energie do spoločných priestorov a zariadení.

e/ podľa počtu bytov za:

- upratovanie spoločných priestorov nájomcom

Náklad za užívanie výťahu bude správca účtovať vlastníkovi bytov od prvého nadzemného podlažia.

(6)

Rozúčtovanie nákladov na dodávku plnení podľa tejto zmluvy správca vykoná do 31. mája bežného roka za predchádzajúci kalendárny rok po zistení skutočných nákladov za poskytnuté plnenia, v zmysle platných vyhlášok a internej smernice.

(7)

Vyúčtovaním zistený preplatok, je správca povinný vrátiť nájomcovi bytu do 30 dní, odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. V tej istej lehote je nájomca povinný zaplatiť správcovi nedoplatok, zistený vyúčtovaním.

Článok III.

Práva a povinnosti vlastníka a nájomcov bytov v dome

(1)

Práva a povinnosti vlastníka bytov v dome sú určené ustanoveniami § 11 – 15 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, príslušnými ustanoveniami zák. NRSR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a touto zmluvou.

(2)

Na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy domu je vlastník v dome povinný:

a/ poukazovať mesačné príspevky do fondu prevádzky, údržby, opráv na účet vo forme IBAN: SK77 0200 0010 3800 2682 9212 vedený vlastníkom; zálohové platby za plnenia podľa čl. II, ods. 2, písm. b/ bude nájomca na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy povinný poukazovať na účet správcu IBAN: SK60 5600 0000 0010 1691 8005

Výšku mesačného príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu vypočíta vlastníkovi správca, podľa platných Zásad tvorby a použitia fondu opráv.

Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu a domu, ktoré sú určené na úhradu plnení uvedených v čl. II, ods. 2, písm. b/ vypočíta nájomcovi správca, pričom vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.

b/ platiť správcovi mesačne poplatok za výkon správy domu.

Výška poplatku za výkon správy za každý byt vlastníka činí **€ 9,48 vrátane DPH.**

Správca je oprávnený jednostranne upraviť výšku vypočítaného poplatku za výkon správy v závislosti od miery čistej inflácie vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom tak, že o výšku miery čistej inflácie vyhlásenej za predchádzajúci kalendárny rok upraví výšku poplatku za výkon správy.

Správca je oprávnený jednostranne zmeniť spôsob úhrady platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj zálohové platby za plnenia podľa čl. II, ods. 2, písm. b/.

Zvýšenie poplatku za výkon správy podľa predchádzajúceho odseku je správca povinný oznámiť vlastníčkovi písomne. Zvýšenie poplatku za výkon správy je účinné od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení oznámenia o zvýšení poplatku za výkon správy.

Mesačný príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, zálohové platby za plnenia podľa tejto zmluvy a správcovský poplatok sú uvedené v evidenčnom liste bytov, vychádzajúc aj z platných Zásad tvorby a použitia fondu opráv.

(3)
Mesačný príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv /ďalej tiež fondu/ je vlastníč bytu povinný tvoriť a viesť na osobitnom účte do 15.- teho dňa mesačne vopred..
Prvý príspevok do fondu je vlastníč bytov povinný poukázať na samostatný účet do 15 dní od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola Zmluva o výkone správy podpísaná.

(4)
Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomných zmluvách na predmetné byty správca zakotví nasledovné ustanovenia:
„Mesačné zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca bytu povinný poukazovať správcovi najneskôr do 15. - teho dňa mesačne vopred.
Prvú zálohovú platbu je nájomca bytu povinný poukázať správcovi do 15 dní od podpísania nájomnej zmluvy.“

(5)
Mesačný poplatok za výkon správy je vlastníč bytu povinný poukazovať správcovi najneskôr do 15. - teho dňa mesačne vopred na základe fakturácie.
Prvý poplatok je vlastníč bytu povinný poukázať správcovi do 15 dní od podpisu tejto zmluvy na základe fakturácie.

Článok IV.

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

(1)
Fond prevádzky, údržby a opráv /ďalej len "fond"/ slúži na financovanie výdavkov spojených s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, bytov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu a za podmienok stanovených platnými Zásadami tvorby a použitia fondu opráv aj na opravy nájomných bytov. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a loggií.

(2)
Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníčkovi bytov a nebytových priestorov v dome 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. Správca vo svojej správe predovšetkým uvedie, ktoré opravy a údržbu je potrebné uskutočniť v nasledujúcom roku, plnenie ktorých zákonných povinností je nutné v bytovom dome zabezpečiť a predpokladanú výšku výdavkov na opravy, údržbu a plnenie zákonných povinností. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv.

(3)
Pri použití fondu sa správca riadi platnými Zásadami tvorby a použitia fondu opráv.

Článok V. Opravy a údržba domu

(1)

Prostriedky fondu opráv uvedené v čl. IV, ods.1 môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby, zlepšení, príp. na iné investície s vykonaním ktorých súhlasí vlastník, pričom ho správca o použitie týchto prostriedkov požiada, podľa vzoru prílohy č. 1: Tlačivo – žiadosť o súhlas s opravou, uvedenej v platných Zásadách tvorby a použitia fondu opráv.

(2)

Výška prostriedkov fondu je limitujúca pre vykonanie opráv a údržby domu, pokiaľ sa vlastník a správca nedohodnú inak. V prípade, že správca z dôvodu nedostatku prostriedkov nemôže zabezpečiť plnenie zákonných povinností vlastníka uvedených v ods. 1, prípadne iné dôležité povinnosti podľa tejto zmluvy túto skutočnosť oznámi písomne vlastníkovi. Správca v prípade nedostatku prostriedkov na fonde opráv nezodpovedá za škodu vzniknutú v dôsledku neplnenia zákonných povinností a iných dôležitých povinností z dôvodu nedostatku zdrojov vo fonde prevádzky, údržby a opráv.

(3)

Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku vlastník ponechá na osobitne vedenom účte bytového domu.

Článok VI. Osobitné ustanovenia

(1)

Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne, v mene vlastníka a na jeho účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníka bytov a nebytových priestorov pred súdom. Vlastník je povinný uhradiť aj náklady, ktoré budú nevyhnutne vynaložené pri správe majetku vlastníka, napr. bankové poplatky, poštovné, poplatok za inkaso, poplatok za vyúčtovanie a iné obdobné náklady. Nevyhnutne vynaložené náklady podľa predchádzajúcej vety je vlastník povinný hradiť formou preddavkov na peňažné poplatky, ktoré budú vyúčtované v ročnom vyúčtovaní za predchádzajúci kalendárny rok.

(2)

Pri správe domu je správca povinný:

- a) hospodáriť s majetkom vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou, v súlade s podmienkami Zmluvy o výkone správy,
- b) dbať na ochranu práv vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať jeho záujmy pred vlastnými,
- c) zastupovať vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá mu vznikla činnosťou tretích osôb, ,
- d) vykonávať práva k majetku vlastníka len v záujme vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome,
- e) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- f) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok,
- g) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade s touto zmluvou a zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

(3)

Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.

(4)

Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou, znáša v plnom rozsahu správca.

**Článok VII.
Zrušovacie ustanovenia**

(1)

Nadobudnutím platnosti tejto zmluvy sa ruší zmluva č. ISS: 101 /2018.

**Článok VIII.
Záverečné ustanovenia**

(1)

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

(2)

Zmluva môže byť vypovedaná zo strany správcu alebo zo strany vlastníka a to bez udania dôvodu. . Vypovedná lehota je šesť mesiacov a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

(3)

Táto zmluva sa vyhotovuje v 6 rovnopisoch, z ktorých 3 sú pre správcu a 3 pre vlastníka bytu.

(4)

Zmeny a doplnky k zmluve je možné prijať vo forme písomných dodatkov k nej.

(5)

Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu starostlivo prečítali, jej obsahu v celosti a bez výhrad porozumeli, súhlasia s ňou, zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok alebo v omyle.

(6)

Zmluva je platná dňom jej podpísania a účinná dňom 01. 01. 2024, kedy správca a aj vlastník zabezpečia jej zverejnenie na svojom webovom sídle.

(7)

Doručovanie písomností:

Pokiaľ táto zmluva nestanoví inak, všetky závažné oznámenia budú odovzdávané písomne na adresu, ktorá je uvedená v záhlaví zmluvy /k rukám zodpovednej osoby ako je vyššie uvedené, alebo takej inej osoby na inú takú adresu, ktorú strana vopred písomne oznámi/. Oznámenia budú odovzdávané osobne alebo zasielané doporučenou poštou, alebo na doručenkú. Pokiaľ nie je stanovené inak, deň účinnosti akéhokoľvek oznámenia v súvislosti s touto zmluvou je deň prevzatia oznámenia adresátom a pokiaľ nebol adresát zastihnutý, odmietol zásielku prevziať, je v zahraničí alebo na neznámom mieste, tretí deň uloženej lehoty na pošte, ktorá mala zásielku doručiť.

V Hlohovci dňa

Mesto Hlohovec
Mgr. Ivan Baranovič, MPH., primátor

Bytové hospodárstvo Hlohovec s.r.o.
Ing. Peter Ulík, konateľ