

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
(ďalej len „Vlastník“)

a

Správca: Komunitné služby s. r. o.

zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 8349/L

a

zapísaná v zozname správcov bytových domov vedenom Ministerstvom dopravy SR pod evidenčným číslom 0886

a

registrovaný sociálny podnik Ministerstvom práce, sociálnych vecí a rodiny SR č. osvedčenia 670/2024_RSP

Zastúpené: Bc. Michaelou Porvichovou, konateľkou spoločnosti

Sídlo: Hviezdoslavovo námestie č. 1651/2, 026 01 Dolný Kubín

IČO: 55 823 645

DIČ: 2122104039

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a.s.

Číslo účtu: SK45 0200 0000 0048 8654 1559

(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 a tiež nájomom nasledovného bytového a nebytového fondu s príslušenstvom, 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 (spolu 24 bytových jednotiek),
 - b) bytový dom s.č. 2297, postavený na pozemku CKN parc. č. 670/128 v k.ú. Dolný Kubín, na ulici Ľ. Štúra, s výnimkou:
 - bytu č. 65, na poschodí -1 suterén, vchodu č. 12, bytového domu s.č. 2297, postaveného na pozemku CKN parc. č. 670/128 v k.ú. Dolný Kubín, na ulici Ľ. Štúra,

- (spolu 65 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, s výnimkou:
- bytu č. 1, na prízemí, vchodu č. 13, bytového domu s.č. 2973, postaveného na pozemku CKN parc. č. 856/139 v k.ú. Dolný Kubín, na ulici M. Hattalu
(spolu 33 bytových jednotiek)
- d) bytový dom s.č. 348, postavený na pozemku CKN parc. č. 230 v k.ú. Kňazžia, na ulici Mládežnícka (24 bytových jednotiek)
- e) samostatné štandardné byty v bytových domoch (ďalej spolu len „satelitné byty“):
- 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
(ďalej spolu len „štandardné byty“)
- f) byty určené pre osobitnú skupinu nájomcov (ďalej spolu len „byty mimoriadneho určenia“):
- byt č. 65, na poschodí -1 suterén, vchodu č. 12, bytového domu s.č. 2297, postaveného na pozemku CKN parc. č. 670/128 v k.ú. Dolný Kubín, na ulici Ľ. Štúra
 - byt č. 1, na prízemí, vchodu č. 13, bytového domu s.č. 2973, postaveného na pozemku CKN parc. č. 856/139 v k.ú. Dolný Kubín, na ulici M. Hattalu
(ďalej spolu len „bytový fond“)

Článok III. Správca sa zaväzuje

- 3.1 Starat' sa o bytové domy a bytový fond Vlastníka so starostlivosťou riadneho hospodára.
- 3.2 V súlade s platnými právnymi predpismi uzatvárať nájomné zmluvy 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 Po skončení nájmu prevziať byt od nájomcu v stave spôsobilom na riadne užívanie, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie.
- 3.6 Dôsledne dodržiavať nájomnú zmluvu s nájomcom a dôsledne uplatňovať všetky práva z nej vyplývajúce.
- 3.7 Zabezpečovať výpočet predpisu nájomného a stanovenie výšky mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytov podľa platných právnych predpisov a ďalších súvisiacich služieb a úhrad (napr. náhrada za chovanie psa, náhrada za upratovacie a čistiace služby).
- 3.8 Zabezpečovať účtovanie a evidenciu nájomného za užívanie bytov, sledovanie zálohových mesačných platieb za služby spojené s užívaním bytov a iných záväzkov vyplývajúcich nájomcom z nájomných zmlúv.
- 3.9 Uskutočňovať vyberanie nájomného za užívanie bytov, zálohových mesačných platieb za služby spojené s užívaním bytov a iných záväzkov vyplývajúcich nájomcom z nájomných zmlúv.
- 3.10 Vykonávať vyúčtovanie nájomného a skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok v termíne do 31.05. príslušného kalendárneho roka.

- 3.11 Zabezpečovať riadne a včasné vymáhanie pohľadávok vyplývajúcich z nájomných zmlúv a vypratávanie bytov v mene Vlastníka, ak vymáhanie pohľadávok alebo vypratávanie bytov nezabezpečuje podľa dohody v konkrétnom prípade Vlastník sám.
- 3.12 Zabezpečovať opravu a údržbu bytových domov na náklady fondu prevádzky, údržby a opráv príslušného bytového domu špecifikovaného v Článku IV. tejto zmluvy a zabezpečovať revitalizáciu bytového fondu na náklady fondu revitalizácie bytov. Ak nie je uvedené inak, je Správca oprávnený nakladať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv a fondu revitalizácie bytov len predchádzajúcim písomným súhlasom Vlastníka. Správca je aj bez predchádzajúceho písomného súhlasu Vlastníka oprávnený nakladať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv len do výšky 500,- EUR/bytový dom/kalendárny mesiac. Správca je aj bez predchádzajúceho písomného súhlasu Vlastníka oprávnený nakladať s prostriedkami fondu revitalizácie bytov len do výšky 250,- EUR/byt/kalendárny mesiac.
- 3.13 Zabezpečovať revízie, servisné, odborné a úradné prehliadky príslušných zariadení a protipožiarnu ochranu v zmysle platných právnych predpisov.
- 3.14 Viest' evidenčnú kartu všetkých opráv pre každý byt osobitne, vrátane informácie o predmete opravy a jej hodnoty. Evidenčné karty je Správca povinný uchovávať, pokiaľ Vlastník písomne nerozhodne inak.
- 3.15 Pri odovzdaní, prevzatí a revitalizácii bytu zabezpečiť fotodokumentáciu bytu. Fotodokumentácia musí byť uchovávaná u Správcu, pokiaľ Vlastník písomne nerozhodne inak.
- 3.16 Zabezpečiť zmluvný vzťah s dodávateľmi energií za účelom poskytovania služieb spojených s užívaním bytov:
- dodávka pitnej vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových vôd
 - dodávka elektrickej energie v spoločných priestoroch
 - dodávka tepla a teplej úžitkovej vody
 - dodávka plynu
- 3.17 Zabezpečovať odčítanie skutkových stavov fakturačných a pomerových meračov spotreby tepla, teplej úžitkovej vody a studenej vody pre účely vyúčtovania skutočných nákladov poskytovaných služieb za príslušný kalendárny rok.
- 3.18 Poskytnúť Vlastníkovi potrebnú súčinnosť v prípade prevodu bytov do vlastníctva tretích osôb.
- 3.19 Neodkladne informovať Vlastníka o iných, rozhodujúcich skutočnostiach súvisiacich so správou bytových domov a bytového fondu (napr. uvoľnenie bytu, užívanie bytu bez alebo v rozpore s právnymi predpismi, návrh na vypratanie bytu, nemožnosť ďalšieho užívania bytu a pod.).
- 3.20 Na náklady fondu prevádzky, údržby a opráv príslušného bytového domu poistiť príslušný bytový dom, ak Vlastník písomne nerozhodne inak.
- 3.21 Najneskôr do 30.10. príslušného kalendárneho roka predložiť Vlastníkovi na schválenie návrh plánu opravy a údržby na nasledujúci kalendárny rok pre každý bytový dom osobitne.
- 3.22 Pravidelne odvádzať Vlastníkovi sumu vo výške skutočne vybratého nájomného za nájom bytového fondu vrátane príslušenstva (úroky z omeškania, zmluvné pokuty a pod.) s podrobným rozpisom za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do 7. kalendárneho dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Príslušenstvo (úroky z omeškania, zmluvné pokuty a pod.) v takomto prípade odvádza Správca Vlastníkovi spolu so skutočne vybratým nájomným priebežne za príslušné obdobia do splatnosti príslušných odvodov skutočne vybratého nájomného (teda do konca príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý nájomné patrí). Ak Správca v niektorom konkrétnom prípade poruší niektorú zo svojich povinností podľa tejto zmluvy, je v danom konkrétnom prípade povinný odvieť

Vlastníkovi sumu vo výške predpísaného nájomného za nájom konkrétneho bytu vrátane príslušenstva (úroky z omeškania, zmluvné pokuty a pod.) resp. doplatiť rozdiel medzi skutočne vybratým a predpísaným nájomným za nájom konkrétneho bytu vrátane príslušenstva (úroky z omeškania, zmluvné pokuty a pod.) s podrobným rozpisom najneskôr do konca nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Príslušenstvo (úroky z omeškania, zmluvné pokuty a pod.) v takomto prípade odvádza Správca Vlastníkovi spolu s predpísaným nájomným priebežne za príslušné obdobia do splatnosti príslušných odvodov predpísaného nájomného (teda do konca nasledujúceho kalendárneho mesiaca, za ktorý nájomné patrí).

Pravidelne odvádzať Vlastníkovi sumu vo výške predpísaných súvisiacich služieb a úhrad (napr. náhrada za chovanie psa, náhrada za upratovacie a čistiace služby) vrátane príslušenstva.

- 3.23 Najneskôr do 7. kalendárneho dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca predložiť Vlastníkovi prehľad aktuálneho stavu nedoplatkov, resp. preplatiek nájomného, služieb spojených s užívaním bytov za príslušný byt a ďalších súvisiacich služieb a úhrad (napr. náhrada za chovanie psa, náhrada za upratovacie a čistiace služby).
- 3.24 Najneskôr 1 mesiac pred skončením doby nájmu písomne vyzvať nájomcu na dobrovoľné odovzdanie bytu, v ktorej bude nájomcovi poskytnutá lehota na dobrovoľné odovzdanie bytu, ktorá nepresiahne 7 kalendárnych dní. Najneskôr do 3 kalendárnych dní od omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo služieb spojených s užívaním bytu preukázateľne (napr. SMS, e-mail) vyzvať nájomcu na bezodkladnú úhradu, najneskôr do 10 kalendárnych dní od omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo služieb spojených s užívaním bytu preukázateľne písomnou listinnou výzvou zaslanou doporučenou poštou nájomcovi vyzvať nájomcu na bezodkladnú úhradu a po uplynutí 30 kalendárnych dní od omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo služieb spojených s užívaním bytu bezodkladne stiahnuť dlžnú sumu zo zábezpeky zloženej nájomcom.
- 3.25 Najmenej 1 mesiac pred termínom uplynutia doby nájmu písomne (napr. listom, e-mailom, SMS) upozorňovať nájomcov na túto skutočnosť a na povinnosti nájomcu v prípade záujmu o uplatnenie si práva na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.
- 3.26 Zabezpečiť ochranu osobných údajov nájomcov 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.
- 3.27 Zabezpečovať v spoločných priestoroch bytových domov primerané upratovacie a čistiace služby.
- 3.28 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.
- 3.29 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 pravidelného mesačného príspevku od Vlastníka na základe vystavenej faktúry od Správcu, ktorá bude splatná v lehote najmenej 15 dní od jej doručenia Vlastníkovi.
- 4.2 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 osobitného účtu fondu prevádzky, údržby a opráv v banke, samostatných analytických účtov fondu prevádzky, údržby a opráv za každý bytový dom v účtovníctve Správcu 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, kočikárne, 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),
- 4.3 Výška príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv sa určuje v EUR/m². Vlastník písomne oznámi Správcovi 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.
- 4.4 Finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv Správca vedie na osobitnom účte v banke a vo svojom účtovníctve na samostatných analytických účtoch za každý bytový dom v zmysle § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
- 4.5 Vlastník sa zaväzuje poskytovať Správcovi 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 satelitné byty, ktoré sú v správe ostatných správcov a spoločenstiev, splatnú vždy na základe doručenej faktúry Správcu, ktorá bude splatná v lehote najmenej 15 dní od jej doručenia Vlastníkovi za každý satelitný byt samostatne.
- 4.6 Fond revitalizácie bytov sa tvorí z prostriedkov pravidelného paušálneho mesačného príspevku od Vlastníka na základe vystavenej faktúry od Správcu, ktorá bude splatná v lehote najmenej 15 dní od jej doručenia Vlastníkovi a predpísaných náhrad nájomcov za chovanie psa v bytovom fonde.
- 4.7 Finančné prostriedky fondu revitalizácie bytov Správca vedie na osobitnom účte v banke, ktorý je spoločný pre všetky bytové domy, satelitné byty a byty mimoriadneho určenia, pričom pre potreby prehľadu o tvorbe a čerpaní fondu revitalizácie bytov na jednotlivé bytové domy, satelitné byty a byty mimoriadneho určenia vedie pre jednotlivé bytové domy, satelitné byty a byty mimoriadneho určenia samostatné analytické účty v účtovníctve Správcu.
- 4.8 Fond revitalizácie bytov sa využíva na zabezpečenie postupnej údržby a opráv všetkých jednotlivých bytov, najmä vnútorného zariadenia (napr. podlahy, kuchynská linka, vykurovacie telesá, vnútorné rozvody inžinierskych sietí, dvere, vybavenie WC a kúpeľne a pod.) a jeho častí a hygienických náterov, spravidla a pokiaľ je to možné v danom bytovom dome, v ktorom sa vytvorili.
- 4.9 Správca najneskôr do 30.06. predkladá Vlastníkovi prehľad hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv a s fondom revitalizácie bytov za predchádzajúci kalendárny rok.

- 4.10 Finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv a fondu revitalizácie bytov sú majetkom Vlastníka, pričom Správca má právo s nimi nakladať v súlade s touto zmluvou.
- 4.11 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).

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:
- 3 zoznam nákladov na vykurovanie,
 - 4 zoznam vlastníkov k doplneniu prípadných zmien,
 - 5 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 a bytového fondu spolupracovať so Správcom.
- 6.4 Umožniť Správcovi disponovať so zábezpekami zloženými nájomcom 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 najneskôr do 5 kalendárnych dní oznámiť Vlastníkovi s uvedením najmenej identifikácie osoby nájomcu, výšky použitej zábezpeky a účelu použitia zábezpeky.
- 6.5 Poskytovať Správcovi pevnú časť odplaty za výkon správy podľa tejto zmluvy v pravidelných mesačných splátkach vo výške 12,- EUR/byt mesačne bez DPH, splatných vždy na základe doručenej faktúry Správcu, ktorá bude splatná v lehote najmenej 15 dní od jej doručenia Vlastníkovi.
- 6.6 Poskytovať Správcovi motivačnú časť odplaty za výkon správy podľa tejto zmluvy v pravidelných mesačných splátkach vo výške 5% zo skutočne vybratého nájomného za nájom bytového fondu vrátane príslušenstva (úroky z omeškania, zmluvné pokuty a pod.) bez DPH, splatných vždy na základe doručenej faktúry Správcu, ktorá bude splatná v lehote najmenej 15 dní od jej doručenia Vlastníkovi.
- 6.7 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, ktorá bude splatná v lehote najmenej 15 dní od jej doručenia Vlastníkovi.
- 6.8 Poskytovať Správcovi odplatu za primerané upratovacie a čistiace služby v spoločných priestoroch bytových domov vo výške 5,- EUR/byt bez DPH na základe doručenej faktúry Správcu, ktorá bude splatná v lehote najmenej 15 dní od jej doručenia Vlastníkovi.
- 6.9 Znášať všetky náklady za služby spojené s užívaním bytov u neobsadených bytov nájomcami.

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 3.12, 3.13, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, 3.21, 3.22, 3.23, 3.27 a 3.28 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 Článku III. bodov 3.12, 3.13, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, 3.21, 3.22, 3.23, 3.27 a 3.28 tejto zmluvy.
- 7.3 Pri plnení úloh a činností podľa Článku III. tejto zmluvy v rozsahu bodov 3.12, 3.13, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20, 3.21, 3.22, 3.23, 3.27 a 3.28 tejto zmluvy vystupuje 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 šesťmesačnej 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 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.
- 9.5 Pre doručovanie písomností medzi zmluvnými stranami sa použije primerane ustanovenie § 106 ods. 1 písm. b) v spojení s § 112 Civilného sporového poriadku.
- 9.6 Správca je povinný poskytnúť pôvodnému správcovi bytového fondu všetky potrebné informácie a všetku potrebnú súčinnosť pri riešení všetkých skutočností, ktoré budú akokoľvek súvisieť s prechodom správy z pôvodného správcu bytového fondu na Správcu.
- 9.7 Dňom účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť a účinnosť Zmluva o výkone správy nájomných bytov zo dňa 01.05.2024 c.č. 339/2024.

Vlastník: 01. 09. 2024
V Dolnom Kubíne, dňa

Mesto Dolný Kubín
Ing. Ján Prílepok
primátor mesta

Správca: 01. 09. 2024
V Dolnom Kubíne, dňa

Komunitné služby s. r. o.
registrovaný sociálny podnik
Bc. Michaela Porvichová
konateľka spoločnosti