

Zmluva č. 163/2022

o výkone správy

uzatvorená podľa § 262 ods. 2 a § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami

Názov: Mestská časť Bratislava – Karlova Ves
Sídlo: Námestie sv. Františka 8, 842 62 Bratislava
Štatutárny zástupca: Dana Čahojová, starostka
IČO: 00 603 520
DIČ: 2020919164
IČ DPH: nie je platcom DPH
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.,
IBAN: SK19 5600 0000 0018 0414 3001
Kontaktná osoba:
(ďalej aj ako „vlastník“)

a

Názov: ByDos, spol. s r.o.
Sídlo: Levická 598, 952 01 Vrábľe
Zastúpená
IČO
DIČ
IČ DPH
IBAN
(ďalej len „správca“)

(vlastník a správca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Preambula

1. Mestská časť Bratislava-Karlova Ves je vlastníkom nehnuteľnosti – budovy na Majerníkovej 60 (ďalej aj ako „budova“), v katastrálnom území Karlova Ves. Budova so súpisným číslom 3045 je postavená na pozemku parcelné číslo 1669/610, k.ú. Karlova Ves, Bratislava a je zapísaná na liste vlastníctva číslo 4708 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom.
2. V budove sa nachádzajú nebytové priestory a bytový priestor, ktoré sú užívané sčasti vlastníkom a sčasti nájomníkmi na základe nájomných zmlúv (ďalej „užívateľa“). Technický náčrt a rozmiestnenie užívateľov nebytových priestorov a bytového priestoru je uvedené v prílohe č. 1 k tejto zmluve, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Súčasťou prílohy č. 1 je i zoznam nájomníkov užívajúcich priestory v budove.
3. Správca je právnická osoba, ktorá má v predmete činnosti správu a údržbu bytového a nebytového fondu a je zapísaná v zozname správcov bytových domov priestorov na základe výsledku verejného

obstarávania realizovaného v zmysle § 112 a nasl. zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Článok I

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok správcu, že bude pre vlastníka za odplatu zariad'ovať **správu budovy na Majerníkovej č. 60 v Bratislave** (ďalej aj ako „obchodné záležitosti vlastníka“) v rozsahu tejto zmluvy a záväzok vlastníka platiť za to správcovi odmenu.
2. Správou budovy na Majerníkovej 60 sa rozumejú nasledovné činnosti
 - a) Zabezpečenie pravidelných odborných prehliadok a skúšok elektrických inštalácií v celej budove;
 - b) Zabezpečenie pravidelných odborných prehliadok a skúšok systému vonkajšej ochrany pred bleskom v celej budove;
 - c) Zabezpečenie plnenia zákona o ochrane pred požiarmi č. 314/2001 Z. z. v rozsahu ustanovení § 4 a § 5;
 - d) Zabezpečenie plnenia zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci primerane v rozsahu § 13 - najmä kontroly a revízie VTZ v zmysle vyhlášky 508/2009 Z. z.;
 - e) Zabezpečenie zmluvnej havarijnej služby;
 - f) Zabezpečenie pravidelných odborných prehliadok a skúšok výťahov v celej budove;
 - g) Zabezpečenie upratovania spoločných priestorov, zimnej a letnej údržby okolia budovy v rozsahu podľa prílohy č.2;
 - h) Zabezpečenie drobných opráv a údržby osvetlenia, el. inštalácií, vykurovacích telies, vodovodných zariadení, sanitárneho zariadenia, brán, zámkov a dverí v spoločných priestoroch, odstránenie nedostatkov vyplývajúcich z odborných prehliadok a revízií, zabezpečenie údržby výťahov, zabezpečenie údržby stavebných častí – podláh, okien, stiech, fasád, terás, odkvapov, čistenie žľabov, zabezpečenie odstránenia havarijnej situácie v celkovej spoločnej cene do 500,- Eur mesačne bez DPH vrátane materiálu, dopravy a ceny práce;
 - i) Zabezpečenie pravidelného odpočtu meradiel;
 - j) Zabezpečenie metrologického overenia vodomero, elektromerov a meračov tepla slúžiacich na rozúčtovanie nákladov (nachádzajúcich sa aj v budove Majerníkova 62 – slúžiacich pre budovu Majerníkova 60);
 - k) Vykonávanie deratizácie v celej budove v zmysle platných právnych predpisov 2x ročne.
 - l) Kontrolovanie užívania prenajatých priestorov v súlade s nájomnou zmluvou, neodkladné oznamovanie vlastníkovi budovy ich prípadné užívanie v rozpore s nájomnou zmluvou,
 - m) Spracúvanie plánu generálnych opráv, rekonštrukcií, údržby a opráv budovy raz ročne do 30.10. a ich predkladanie vlastníkovi budovy.
3. Činnosti podľa ods. 2 tohto článku zmluvy budú vykonávané výhradne pre vlastníka za účelom opráv a údržby budovy Majerníkova 60, mimo požiadaviek nájomcov.
4. Správca sa ďalej zaväzuje vykonávať nasledovné činnosti súvisiace so správou budovy:
 - a. vypracovanie zálohových predpisov pre jednotlivých nájomcov,

- b. zabezpečenie mesačného rozúčtovania nákladov za energie medzi budovu Majerníkova 62 a Majerníkova 60 – vodné, stočné, zrážková voda, teplá úžitková voda, teplo na vykurovanie najneskôr do 2 pracovných dní po obdržaní mesačných vyúčtovacích faktúr,
 - c. zabezpečenie ročného vyúčtovania nákladov za energie medzi jednotlivých nájomcov v budove Majerníkova 60 – elektrická energia, vodné, stočné, zrážková voda, teplá úžitková voda, teplo na vykurovanie,
 - d. ročné vyúčtovania skutočných nákladov za energie na nájomcov v budove bude vykonané k 31.5. nasledovného kalendárneho roka,
 - e. zabezpečenie zamykania a odomykania budovy v čase od 6,30 hod do 18 hod v pracovných dňoch, zabezpečenie sprístupnenia priestorov budovy aj v iných časoch aj mimo pracovných dní, na základe požiadavky vlastníka.
5. Činnosti realizované nad rámec činností uvádzaných v čl. 1 , ods. 1-4 môže správca vykonávať len so súhlasom vlastníka.
 6. Pre vykonanie opravy alebo údržby, ktorých výška nákladov presahuje 500,- € je správca povinný vyžiadať si písomný predchádzajúci súhlas vlastníka budovy. Vlastník budovy je povinný doručiť správcovi vyjadrenie do 7 dní od prevzatia žiadosti. V prípade potreby nevyhnutných opráv, ktoré nestrpia odklad a ktorých výška nákladov presahuje 500,- € je správca oprávnený vyžiadať si takýto súhlas aj emailom alebo telefonicky prostredníctvom kontaktnej osoby vlastníka.
 7. V prípade havárie alebo prírodnej katastrofy je správca povinný zariadiť aj bez súhlasu vlastníka budovy len nutné úkony na zamedzenie vzniku bezprostredne hroziacej ďalšej škody. Výšku takto vzniknutých, účelne vynaložených nákladov, dodatočne odsúhlasí správca s vlastníkom budovy bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 dní. Na odstraňovanie následkov havárie a prírodnej katastrofy platia primerane ustanovenia odseku 6 tohto článku zmluvy.
 8. Vlastník môže správcovi dávať záväzné pokyny vo vzťahu k rozsahu zariadených záležitostí a spôsobu ich zariadenia. Pokynmi vlastníka je správca viazaný.

Článok II

Odplata, platobné podmienky a sankcie

1. Správcovi prináleží za výkon činnosti podľa tejto zmluvy odplata vo výške 2412,00Eur (slovom dvetisícštyristodvanásťeur) mesačne vrátane DPH. Výška odplaty zohľadňuje všetky činnosti, ktoré zabezpečuje správca popísané v ods.1, 2 a 4 článku I tejto zmluvy.
2. Pre činnosti, ktoré správca zabezpečuje dodávateľsky, je správca povinný vyžiadať si písomný predchádzajúci súhlas vlastníka budovy, na základe predloženého prieskumu trhu dodávateľov.
3. Na predmet zmluvy vlastník neposkytuje žiadne preddavky ani zálohové platby. Činnosti vyplývajúce z predmetu zmluvy sa budú financovať z prostriedkov vlastníka 1 krát mesačne. Cenu za uskutočnené práce sa vlastník zaväzuje zaplatiť správcovi na základe faktúry s lehotou splatnosti 30 dní odo dňa jej doručenia na adresu sídla vlastníka.

4. Správca je povinný každý mesiac vystaviť a doručiť vlastníčkovi formálne a vecne správnu faktúru za poskytovanie výkonu činnosti. Prílohou faktúry bude doklad preukazujúci odovzdanie predmetu zmluvy riadne a včas v zmysle požiadaviek vlastníka podpísaný zodpovednými osobami vlastníka a správcu. V opačnom prípade je vlastník oprávnený faktúru správcovi vrátiť na opravu. Lehota splatnosti opravenej faktúry začne v takom prípade plynúť až odo dňa doručenia faktúry obsahujúcej všetky potrebné zákonné náležitosti.
5. Nárok na odplatu vznikne správcovi aj vtedy, keď napriek riadnemu výkonu činnosti, na ktorú bol podľa tejto zmluvy povinný, táto činnosť nepriniesla očakávaný výsledok.
6. V prípade, ak správca nezabezpečí pravidelné odborné prehliadky a odborné skúšky v zmysle ods. 2 článku 1 tejto zmluvy v termínoch na to určených podľa legislatívy môže vlastník znížiť odmenu za správu o 20% do doby zabezpečenia pravidelných odborných prehliadok a odborných skúšok.
7. Pokuty orgánov na základe nezabezpečenia odborných prehliadok a odborných skúšok a kontrol hasiacich prístrojov, hydrantov a požiarneho vodovodu správcom v zmysle ods. 2 článku 1 tejto zmluvy , vystavené pre vlastníka budovy, bude znášať správca v celom rozsahu.
8. Za nezabezpečenie mesačného, ročného vyúčtovania energií a služieb v termínoch podľa ods. 4 článku 1 tejto zmluvy, môže vlastník správcovi znížiť odmenu za správu o 50 % za fakturované obdobie správcom až do doby predloženia vyúčtovaní.

Článok III

Práva a povinnosti správcu

1. Správca je povinný postupovať pri zariadení záležitosti s náležitou odbornou starostlivosťou, tak aby vlastníčkovi nevznikla škoda alebo iná ujma na jeho právach.
2. Správca je povinný činnosť, na ktorú sa podľa tejto zmluvy zaviazal, uskutočňovať podľa pokynov vlastníka a v súlade s jeho záujmami, ktoré správca pozná alebo musí poznať. Správca je povinný oznámiť vlastníčkovi všetky okolnosti, ktoré zistil pri plnení predmetu zmluvy a ktoré môžu mať vplyv na zmenu pokynov vlastníka.
3. Od pokynov vlastníka sa môže správca odchýliť, len ak je to naliehavo nevyhnutné v záujme vlastníka. Ani v týchto prípadoch sa však správca nesmie odchýliť od pokynov vlastníka, ak to vlastník písomne zakázal.
4. Činnosti, ktoré vykonáva správca dodávateľsky, zabezpečí správca v zmysle ustanovení zákona NR SR č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Ak správca poruší povinnosti podľa predchádzajúcej vety, zodpovedá vlastníčkovi za škodu tým spôsobenú.
5. Správca sa zaväzuje zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách, ktoré sa dozvedel pri zariadení záležitostí pre vlastníka budovy.

Článok IV

Práva a povinnosti vlastníka

1. Vlastník je povinný správcovi odovzdať včas veci a informácie, ktoré sú potrebné na vykonávanie predmetu zmluvy, ak z ich povahy nevyplýva, že si ich má správca obstaráť sám.
2. Vlastník je povinný platiť správcovi za výkon činnosti podľa tejto zmluvy odplatu v zmysle článku II tejto zmluvy.
3. Vlastník je povinný vystaviť správcovi plnomocenstvo, ak si to vykonávanie predmetu činnosti podľa tejto zmluvy vyžaduje.

Článok V

Zodpovednosť za škodu

1. Správca zodpovedá za škodu na veciach prevzatých od vlastníka pri výkone predmetu zmluvy, ibaže túto škodu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti. Tieto veci je správca povinný dať poistiť na účet vlastníka, len keď ho vlastník o to požiada.
2. Ak správca poruší inú svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, je povinný nahradiť škodu tým vzniknutú vlastníkovi, ibaže preukáže, že porušenie povinnosti bolo spôsobené okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť. Za okolnosti vylučujúce zodpovednosť sa považuje prekážka, ktorá nastala nezávisle od vôle povinnej strany a bráni jej v splnení jej povinnosti, ak nemožno rozumne predpokladať, že by povinná strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala, a ďalej, že by v čase vzniku záväzku túto prekážku predvídala.

Článok VI

Trvanie a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na obdobie do 31.12.2024 odo dňa jej účinnosti.
2. Táto zmluva môže byť zrušená písomnou dohodou zmluvných strán. Ak v dohode nie je uvedený neskorší deň, zmluva zanikne dňom uzavretia dohody.
3. Vlastník môže zmluvu kedykoľvek čiastočne alebo v celom rozsahu vypovedať pričom zmluva zanikne uplynutím výpovednej doby, ktorá je dvojmesačná a začína plynúť v prvý deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom je výpoveď doručená. Od nadobudnutia právnych účinkov výpovede je správca povinný nepokračovať v činnosti, na ktorú sa výpoveď vzťahuje. Je však povinný vlastníka upozorniť na opatrenia potrebné na to, aby sa zabránilo vzniku škody bezprostredne hroziacej vlastníkovi nedokončením činnosti súvisiacej so zariadením záležitosti.
4. Správca môže zmluvu vypovedať kedykoľvek, a to aj bez udania dôvodu, pričom zmluva zanikne uplynutím výpovednej doby, ktorá je dvojmesačná a začína plynúť v prvý deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom je výpoveď doručená. Ku dňu nadobudnutia právnych účinkov

výpovede zaniká záväzok správcu uskutočňovať činnosť, na ktorú sa zaviazal. Ak by týmto prerušením činnosti vznikla vlastníkovi škoda, je správca povinný ho upozorniť, aké opatrenia treba urobiť na jej odvrátenie. Ak vlastník tieto opatrenia nemôže urobiť ani pomocou iných osôb a požiada správcu, aby ich urobil sám, je správca na to povinný.

Článok VII **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany si zmluvu pred jej podpisom prečítali, je pre nich určitá a zrozumiteľná a vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu. Na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
2. Zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, pričom obe zmluvné strany obdržia po dvoch rovnopisoch.
3. Zmluvu možno meniť a dopĺňať len očíslovanými písomnými dodatkami podpísanými štatutárnymi zástupcami oboch zmluvných strán.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú: Príloha č. 1 a Príloha č. 2.
5. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka, ako aj inými dotknutými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými v Slovenskej republike.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle vlastníka.

V Bratislave, dňa 29.3.2022

Vlastník:

Správca:

.....
Dana Čahojová
starostka mestskej časti

.....
Ing. Slavko Bafrnec -konateľ