

Zmluva o výkone správy a zabezpečení služieb spojených s bývaním v bytových domoch vo vlastníctve obce.

uzatvorená medzi týmito zmluvnými stranami

1. HOMES spol. s r.o.

zapísaná v OS Trenčín, vložka č. 12542/R
zapísaná v Zozname správcov bytových domov pod.č.527
so sídlom : Kalinčiakovo nábr. 5, 971 01 Prievidza
P.O.BOX 172, Prievidza

zastúpený: - konateľ spoločnosti
bank. spojenie: Slovenská sporiteľňa, č. účtu
IBAN: !
IČO : 36 317 357
DIČ : 202 156 84 39

(ďalej len „správca“)

2. Obec TUŽINA

so sídlom : 972 14 Tužina č.76
zastúpený: Miroslav Dzina – starosta obce
IČO: 00 318 523 DIČ: 202116858
bankové spojenie: VÚB, a.s. pobočka Nitrianske Pravno
č.ú.: IBAN:

(ďalej len „vlastník bytov “)

Obecný úrad Tužina	
26. 06. 2023	
Číslo zápisnice: 1875	Číslo spisu: 375/2023
Prílohy:	Vybavuje: DZINA

Preambula

1. Správca sa zaväzuje, že uskutočnením právnych úkonov a uskutočnením inej činnosti v rozsahu dojednanom v tejto zmluve a za podmienok v nej uvedených , zabezpečí pre vlastníka bytov v bytových domoch činnosti podľa **čl.I.** tejto Zmluvy.

1.1. Bytové domy bližšie špecifikované:

zapísané na Okresnom úrade v Prievidzi, katastrálny odbor, KN C, k. ú. Tužina, na **LV č. 1:**

1.1.1 **Bytový dom s. č. 540**, bytových jednotiek **9**, nachádzajúci sa na pozemku parc. č. 380/4.

1.1.2 **Bytový dom s. č. 541**, bytových jednotiek **9**, nachádzajúci sa na pozemku parc. č. 380/5.

spolu s príslušenstvom k týmto bytovým domom .

2. Vlastník bytov sa zaväzuje zaplatiť správcovi za jeho činnosť odplatu vo výške dojednanej v tejto zmluve a nahradiť mu náklady, ktoré vynaložil na splnenie svojho záväzku.

Čl. I. Predmet zmluvy

Správca sa zaväzuje, že pre vlastníka bytov vo svojom mene a na jeho účet zariadi obstaranie týchto činností:

- 1.1. Služby spojené s bývaním .
- 1.2. Správa nájomných bytov, spoločných častí a spoločných zariadení domu v rozsahu a za podmienok stanovených platnou legislatívou a platným VZN obce Tužina o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce, vrátane jeho príloh .
- 1.3. Opravy a údržba nájomných bytov, spoločných častí a spoločných zariadení domu.

VYMEDZENIE ROZSAHU týchto činností:

1.1. Služby spojené s bývaním .

1.1.1. Zmluvné zabezpečenie:

- dodávky vody z verejných vodovodov
- dodávky elektrickej energie do spoločných priestorov a spoločných zariadení bytových domov.
- dodávky plynu pre zariadenie plynových kotolní – výroba tepla pre ÚK a TÚV
- prevádzky a údržby ČOV
- vykonávania pravidelných OP vyhradených technických zariadení, elektrických, plynových rozvodov a zariadení PO v bytových domoch v zmysle platných noriem a súvisiacich predpisov
- kontroly a výmeny všetkých meradiel slúžiacich k rozúčtovaniu nákladov na dodávku energií a médií, v zmysle platnej legislatívy

1.2. Správa nájomných bytov, spoločných častí a spoločných zariadení domu v rozsahu a za podmienok stanovených platnou legislatívou a platným VZN obce Tužina o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce, vrátane jeho príloh .

1.2.1. Ekonomická činnosť

1.2.1.1. Správca vypočíta a stanoví výšku mesačných preddavkov na úhradu služieb spojených s bývaním uvedených v odst. 1.1.. Preddavok bude stanovený na byt. Výška preddavku bude vychádzať zo skutočných nákladov predchádzajúceho obdobia a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.

1.2.1.2. Správca zriadi na vlastné IČO bankový účet, na ktorý budú užívatelia bytov uskutočňovať platby podľa tohto odseku a z ktorého správca bude uhrádzať dodávateľské faktúry za činnosti podľa ods. 1.1. Číslo bankového účtu písomne oznámi správca vlastníčkovi bytov najneskôr do 30 dní od podpisu tejto zmluvy

Správca je oprávnený meniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to

dôvod vyplývajúci

- z rozhodnutí cenových orgánov,
- zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb,
- ak o tom rozhodne vlastník bytov,

1.2.1.3. Výšku mesačnej platby do fondu prevádzky, údržby a opráv domu (**d'alej FPÚO**) a platby za **základné nájomné stanovi vlastní nájomných bytov**. Prostriedky FPÚO ostávajú na účte, ktorý zriadi správca podľa 1.2.1.2. . Budú z neho uhrádzané dodávateľské faktúry za údržbu a opravy a niektoré činnosti podľa ods.1.1.

1.2.1.4. **Prijaté mesačné platby – základné nájomné**, správca prevedie raz za mesiac na účet vlastníka bytov.

1.2.1.5. Platby podľa 1.2.1.1. sú užívatelia bytov povinní uhrádzať na účet v banke, ktorý zriadi a spravuje pre vlastníka správca podľa ods.1.2.1.2..

1.2.1.6. Správca vedie **účtovnú evidenciu platieb užívateľov** za služby spojené s bývaním Neuhradené čiastky eviduje ako dlh, ktorý je vymáhaný nasledovne:

1.2.1.6.1. Neuhradená platba bude upomínaná 20. dní po splatnosti zaslaním upomienky s lehotou uhradenia platby do 10 dní od vystavenia upomienky. Pokiaľ nedôjde k uhradeniu dlžnej čiastky v lehote stanovenej upomienkou, alebo k dohode o splátkach, správca zašle výzvu - pokus o zmier s lehotou uhradenia platby do 10 dní od vystavenia výzvy. Pokiaľ nedôjde k uhradeniu platieb v stanovenej lehote, správca informuje vlastníka bytov, ktorý rozhodne o ďalšom postupe vo veci vymoženia dlžnej čiastky.

1.2.1.7. Správca vedie **účtovnú evidenciu príjmov a výdavkov** spojených s predmetom obstarania podľa čl.1. (samostatne pre FPÚO a samostatne pre Služby spojené s bývaním)v zmysle platnej legislatívy (jednoduché účtovníctvo).

1.2.1.8. **Skutočné náklady** za poskytované služby spojené s bývaním podľa ods.1.1. rozúčtuje správca na základe dodávateľských faktúr na jednotlivé byty nasledovne:

1.2.1.8.1. **Náklady na dodávku vody SV a TÚV** - podľa spotreby vody v m³ nameranej na podružných meradlách (vodomeroch) v byte.

1.2.1.8.2. **Náklady na prevádzku a údržbu ČOV** – podľa spotreby vody v m³, nameranej na podružných meradlách (vodomeroch v byte).

1.2.1.8.3. **Náklady na výrobu tepla pre ÚK** – podľa spotreby nameranej na podružných meradlách (meračoch tepla) v byte, v zmysle platnej legislatívy pre rozúčtovanie nákladov na teplo

1.2.1.8.4. **Náklady na el. energiu** spotrebovanú v spoločných priestoroch - podľa počtu osôb užívajúcich byt.

1.2.1.9. **Vyúčtovanie nákladov a úhrad plnení** za horeuvedené služby za kalendárny rok vykoná a predloží správca užívateľom bytov najneskôr do **31.marca** nasledujúceho roka. Zároveň predloží majiteľovi Správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a **vyúčtovanie použitia FPÚO**.

**Zmluvné strany sa dohodli, že správca bude užívateľom bytov doručovať vyúčtovanie vodením do schránky alebo prostredníctvom e – mailu.
Doručenie vyúčtovania nastáva doručením e-mailu užívateľovi bytu.**

1.2.1.10. Správca je povinný vrátiť vypočítaný preplatok užívateľovi do 30 dní po uplynutí reklamačnej doby. Reklamačná doba je 10 dní a plyní odo dňa nasledujúceho po doručení vyúčtovania. V tomto termíne je tiež správca oprávnený zinkasovať vyúčtovaním zistený nedoplatok.

1.2.1.11. V prípade omeškania užívateľa so zaplatením nedoplatku, alebo omeškania správcu s vrátením preplatku podľa bodu 1.2.1.9., je druhá strana oprávnená žiadať zaplatenie úrokov z omeškania podľa platnej legislatívy. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý. S poukazom na spôsob doručovania dohodnutý v bode 1.2.1.8. sa zmluvné strany dohodli na tom, že úrok z omeškania sa začne počítať najskôr od 1. mája kalendárneho roka, v ktorom je vyúčtovanie doručované.

1.2.2. Prenájom bytov

1.2.2.1. Správca vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytu. Vyhotovuje a eviduje Zmluvy o nájme bytu.

1.2.2.2. Po uzatvorení novej nájomnej zmluvy **správca odovzdá predmet nájmu** nájomcovi / užívateľovi /a vyhotoví Zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu.

1.2.2.3. Po ukončení nájomnej zmluvy **správca skontroluje a prevezme predmet nájmu** a vyhotoví Zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu.

1.2.2.4. Správca sa vo vzťahu s užívateľmi bytov riadi pokynmi vlastníka bytov, platným VZN obce Tužina o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce (ďalej len VZN) a platným domovým poriadkom.

1.2.2.5. Správca je oprávnený na účely správy spracúvať osobné údaje užívateľov bytov v rozsahu podľa § 9 ods. 3 Zákona č.182/1993Z.z. O vlastníctve bytov a NP - meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.

1.3. Opravy a údržba nájomných bytov, spoločných častí a spoločných zariadení domu.

1.3.1.Správca zabezpečí opravy súvisiace s užívaním v nájomných bytoch, ktorých potrebu nahlásia užívatelia bytov na telefónne číslo správcu.

1.3.2.Cenu za drobné opravy v zmysle platného VZN prefaktúruje správca užívateľom bytov.

1.3.3.Správca, na základe poznania technického stavu domu jeho spoločných častí a zariadení, po dohode s vlastníkom bytov spracuje ročné plány opráv a údržby.

1.3.4.Správca zabezpečí realizáciu vlastníkom bytov schváleného plánu opráv a údržby.

1.3.5.Správca zabezpečí opravy a odstránenie závad zistených pri revíziách a odborných prehliadkach .

Čl.II. Odmena

1. Zmluvné strany sa dohodli na **zmluvnej odmene – poplatku za správu** (za činnosti podľa ods. 1.1. až 1.3.) pre správcu, ktorej výška sa stanoví mesačne nasledovne:

za každý byt - 14,00 €

**(t.j. 18 bytových jednotiek x 14,00 € mesačne = 252,00 € / mesačne
slovom: dvestopäťdesiatdva EUR**

Uvedená cena je konečná a nebude ku nej pripočítaná DPH.

- 1.1. Správca si vyhradzuje právo valorizovať poplatok za správu podľa miery inflácie potvrdenej štatistickým úradom SR po vzájomnej dohode.
- 1.2. **Dohodnutá zmluvná odmena za 18 bytov**, bude prevedená do 15. dňa v danom mesiaci, na účet správcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Túto úhradu bude vlastník bytov, počas trvania tejto zmluvy, uskutočňovať pravidelne mesačne ako **opakované plnenie**.
- 1.3. V prípade obstarania činností alebo vecí nad rámec čl. I tejto zmluvy, bude po vzájomnej dohode, správcovi vyplatená odmena mimo čiastku dohodnutú v ods. 1., a to v dohodnutej výške na základe faktúry vystavenej správcom.

Čl. III. Práva a povinnosti užívateľov bytov

1. Práva a povinnosti užívateľov bytov sú určené **platným VZN obce Tužina o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Tužina, vrátane jeho príloh** .
2. Na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy domu sú užívatelia povinní:
 - 2.1. pravidelne platiť zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu a platby za nájom.
3. Platby uvedené v ods 2. sú užívatelia povinní poukazovať mesačne vopred, najneskôr do 20 – toho dňa príslušného kalendárneho mesiaca (teda v mesiaci október do 20.10. atď.) na účet v banke, ktorý zriadi pre vlastníka bytov správca.
4. **Užívatelia bytov sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi skutočnosti rozhodujúce pre výpočet zálohových platieb za poskytované služby a plnenia, najmä zmenu počtu osôb obývajúcich byt a pod.**

Čl. IV.

Ukončenie zmluvného vzťahu

1. Zmluvný vzťah zaniká písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Výpovedná lehota sú tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Správca je povinný 30 dní pred skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkovi bytov správu o svojej činnosti a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu.

Čl. V.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Zmluva je platná dňom jej podpísania všetkými účastníkmi, účinnosť nadobúda od **01.07.2023**.
2. Zmluva je vyhotovená v troch originálnych výtlačkoch, v jednom pre správcu a v dvoch pre vlastníka bytov . Náklady spojené s vyhotovením originálnych výtlačkov zmluvy znáša správca.
3. Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné robiť len formou písomných dodatkov po vzájomnej dohode jej účastníkov.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli ako prejav svojej slobodnej, vážnej a určitej vôle, bez nátlaku a tiesne.

V Prievidzi 07.06.2023

Správca

.....
Homes, spol. s r.o.

.....
, konateľ

Vlastník bytov

.....
Obec Tužina

.....
Miroslav Dzina , starosta obce

