

## **ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY**

uzatvorená podľa § 8 Zák. č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov:

### **1. Vlastník nehnuteľnosti, bytových priestorov:**

#### **Právnická osoba:**

Názov: **Obec Dubovica**  
Sídlo: **Dubovica 190, 082 71 Lipany, okres Sabinov**  
IČO: **00 32 69 92**  
Zastúpenie: **Ladislav Timčo – starosta,**  
Email: **info@obecdubovica.sk**  
Tel. kontakt: **+421 918 421 461**

**a**

### **2. Správca:**

#### **Právnická osoba:**

Názov správcu: **VALKO REALITY, spol. s r. o.**  
Sídlo: **Dubovica 208, 082 71 Lipany, okres Sabinov**  
IČO: **46 055 002**  
DIČ: **202 32 11487**  
Registrácia: **Vložka číslo: 24135 /P Okresný súd Prešov, Oddiel: Sro**  
Bankové spojenie: **SK09 1100 0000 0029 2085 2993**  
Zástupca spoločnosti: **Martin Val'ko RSc., Dubovica 208, 082 71 Lipany, okres Sabinov**  
Email: **martin.valko@valkoreality.sk**  
Tel. kontakt: **+421 907 253 033**

## **Článok I. Predmet zmluvy**

- Predmetom zmluvy sú vzájomné práva a povinnosti správcu bytových priestorov pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv bytov, spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva nehnuteľností.
- Vlastník nehnuteľnosti **stavby Bývalé MNV súp. č. 341, ležiaca na parcele č. KN-C 43, LV č. 807 v k.ú. Dubovica, okres Sabinov** poveruje odo dňa **1.9.2023** spoločnosť VALKO REALITY, spol. s r.o. zabezpečením výkonu správy bytových jednotiek situovaných v uvedenej nehnuteľnosti, t.j. zabezpečením prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu za podmienok dojednaných touto zmluvou a v súlade s platnými právnymi predpismi.

## **Článok II. Práva a povinnosti správcu**

- **Správca sa zaväzuje vykonávať správu bytových jednotiek podľa tejto zmluvy a zabezpečovať plné obsadenie bytových priestorov nájomcami podľa platne uzatvorenej nájomnej zmluvy medzi Vlastníkom a nájomcom.**
- Správca je povinný sa spolupodieľať na poskytovaní nasledujúcich služieb spojených

s prenájomom:

- dodávku tepla a teplej úžitkovej vody
- dodávku vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových a dažďových vôd
- osvetlenie spoločných priestorov a spoločných zariadení domu
- prehliadky spoločných zariadení domu, prehliadky a kontroly všetkých meracích a regulačných zariadení slúžiacich k rozúčtovaniu nákladov na dodávku médií a energií
- informovať vlastníka na vykonávanie odborných prehliadok a revízií vyhradených technických zariadení /rozvody plynu, bleskozvody, elektrozariadenia, hasiace zariadenia/ v zmysle osobitných právnych noriem.
- Správca vypočíta nájomcom bytových priestorov výšku mesačných výdavkov na plnenia uvedené v tomto článku, pričom vychádza zo skutočných nákladov predchádzajúceho obdobia a predpokladaných nákladov na budúci rok.
- Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, alebo ak sa na tom dohodnú zmluvné strany.
- Správca je povinný sledovať úhrady mesačných platieb a v súlade s právnymi normami vymáhať vzniknuté nedoplatky.
- Správca domu hospodári s majetkom Vlastníka s odbornou starostlivosťou.
- Správca je povinný vypracovávať ročný plán opráv, ktorý zohľadní opotrebovanosť spoločných častí a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku nákladov na kalendárny rok.
- Správca je povinný informovať Vlastníka o všetkých skutočnostiach týkajúcich sa správy bytových priestorov a nehnuteľností.
- Správca nepreberá žiadne záväzky, ktoré vzniknú užívaním bytových priestorov zo strany nájomcu ani žiadne finančné náklady a hmotné škody spojené s prevádzkou bytových priestorov.
- Správca dbá na povinnosti a práva nájomcu, je mu nápomocný a súčinný pri riešení bežných potrieb a informácií spojených s prenájomom bytového priestoru.
- Správca vyhotoví pre prenajímateľa každý mesiac výkaz výmer spotrebovaných energií.

### Článok III.

#### Spôsob rozúčtovania skutočných nákladov za poskytované plnenia

- Skutočné náklady za poskytované služby rozúčtuje správca na jednotlivé bytové priestory takto:

dodávku teplej a úžitkovej vody, dodávku elektrickej energie, náklady spojené s vykurovaním prenajatých bytových priestorov a náklady spojené s užívaním a upratovaním spoločných častí a zariadení domu rozpočíta správca podľa m<sup>2</sup> prenajatého bytového priestoru aktuálnemu nájomcovi podľa platnej nájomnej zmluvy.

### Článok IV.

#### Odmena správcu

- Odmena správcu je splatná každý kalendárny mesiac na základe vystavenej faktúry za služby poskytované podľa tejto zmluvy za predchádzajúci kalendárny mesiac.
- Odmena správcu za každý aj začatý predchádzajúci kalendárny mesiac je v dohodnutej odmene **22,-EUR/mesačne (slovom: dvadsaťdva eur/mesačne) na 1 bytovú jednotku** prenajatých bytových priestorov podľa platnej nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi Vlastníkom a nájomcom.

- Odmena správcu môže byť percentuálne zvýšená každý kalendárny rok úmerne k zvýšeniu ročnej miery inflácie určenej harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien zverejneným Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

#### **Článok V.**

##### **Spôsob správy spoločných častí a spoločných zariadení domu**

- Opravy a údržbu v nehnuteľnosti zabezpečí správca len na základe platného rozhodnutia a písomného súhlasu Vlastníka.

#### **Článok VI.**

##### **Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv**

- FPÚaO slúži na financovanie výdavkov spojených s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu nehnuteľnosti.
- Správca navrhuje a informuje Vlastníka o nevyhnutných výdavkoch spojených s prevádzkou, údržbou a opráv nehnuteľnosti.

#### **Článok VII.**

##### **Osobitné a prechodné ustanovenia, Splnomocnenie**

- Vlastník bytových priestorov **Obec Dubovica** týmto **splnomocňuje** v celom rozsahu správcu **VAEKO REALITY, spol. s r. o.** na zastupovanie pri úkonoch nevyhnutne spojených so zabezpečovaním povinností podľa tejto zmluvy. Vlastník bytových priestorov podpisom tejto zmluvy v celom rozsahu splnomocňuje správcu na prípravu dokumentácie a všetkých podkladov potrebných pre riadne fungovanie prenájmu bytových priestorov /nájomné zmluvy, pôdorys, odpis médií, kontrola užívania bytových priestorov a pod./ taktiež voči dodávateľom médií a to hlavne elektriny, vody a plynu.
- Správca nezodpovedá za škody, ktoré vznikli nezabezpečením plnenia predmetu zmluvy z titulu nedostatku finančných prostriedkov na FPÚaO domu.

#### **Článok VIII.**

##### **Záverečné ustanovenia**

- Táto zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú**.
- Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať ku koncu kalendárneho roka t.j. k 31.12. príslušného kalendárneho roka, alebo písomnou dohodou oboch zmluvných strán, najskôr však k **31.12.2024**.
- V prípade výpovede zo zmluvy je správca povinný odovzdať všetky dokumenty a materiály ktoré mu boli odovzdané a boli spojené so správou domu novému správcovi domu resp. osobe zodpovednej za prevzatie materiálov súvisiacich so správou domu. Finančné prostriedky na FPÚaO budú prevedené novému správcovi v súlade s ustanovením §8a ods.2 zák. č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.
- Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve môžu byť prijaté len po dohode obidvoch zmluvných strán v písomnej forme.
- Veci neupravené v tejto zmluve sa riadia Zák. č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov,

- Občianskym zákonníkom i inými príslušnými právnymi normami.
- Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, z ktorých po jednom obdrží každá zmluvná strana. Zmluva nadobúda právoplatnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami.

V Dubovici, dňa .....

.....  
**Obec Dubovica – vlastník**  
v zastúpení: Vladimír Timčo - starosta

.....  
**VAJKO REALITY, spol. s r. o. - správca**  
v zastúpení: Martin Vaľko, RSc. - konateľ

**Príloha: *Písomný súhlas zo zasadnutia zastupiteľstva Obce Dubovica***