

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,
v Zozname správcov bytových domov, pod č. 527
so sídlom : Kalinčiakovo nábregie 5, 971 01 Prievidza
P.O.BOX 172, Prievidza
kancelária: Kalinčiaka 5, 971 01 Prievidza

zastúpený: Daniela Mazánová - konateľ spoločnosti
bankové spojenie:
IBAN:
IČO : 36 317 357
DIČ : 202 156 84 39

(ďalej len „správca“)

2. Obec Lazany

so sídlom : Hlavná 59/56, 972 11 Lazany

zastúpený: Ing. Jana Matiašková, MBA – starostka obce
IČO: 00318221
DIČ: 2021162704

bankové spojenie:
IBAN:
BIC/SWIFT:

(ďalej len „vlastník bytov“)

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. Lazany, na LV č. 1:

- 1.1.1 **Bytový dom s. č. 501**, orientačné číslo **34**, bytových jednotiek **12**, nachádzajúci sa na pozemku parc. č. 2196/33.
- 1.1.2 **Bytový dom s. č. 502**, orientačné číslo **36**, bytových jednotiek **12**, nachádzajúci sa na pozemku parc. č. 2196/32.
- 1.1.3 **Bytový dom s. č. 503**, orientačné číslo **38**, bytových jednotiek **12**, nachádzajúci sa na pozemku parc. č. 2196/30.
- 1.1.4 **Bytový dom s. č. 504**, orientačné číslo **40**, bytových jednotiek **12**, nachádzajúci sa na pozemku parc. č. 2196/31.
- 1.1.5 **Bytový dom s. č. 658**, orientačné číslo **42**, bytových jednotiek **7**, nachádzajúci sa na pozemku parc. č. 1651/8.

- 1.1.6 **Bytový dom s. č. 659**, orientačné číslo **44**, bytových jednotiek **7**, nachádzajúci sa na pozemku parc. č. 1651/7.
 - 1.1.7 **Bytový dom s. č. 659**, orientačné číslo **46**, bytových jednotiek **7**, nachádzajúci sa na pozemku parc. č. 1651/6.
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

1. Správca sa zaväzuje, že pre vlastníka bytov vo svojom mene 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 Lazany o podmienkach prenájmu nájomných obecných bytov, 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:

- 1.1.1.1. dodávky vody z verejných vodovodov a odvádzaní odpadových vôd verejnou kanalizáciou
- 1.1.1.2. dodávky elektrickej energie do spoločných priestorov a spoločných zariadení bytových domov
- 1.1.1.3. vykonávanie pravidelných revízií činností elektrických, plynových rozvodov a spotrebičov, zariadení PO v bytových domoch v zmysle platných noriem a súvisiacich predpisov
- 1.1.1.4. kontroly a výmeny všetkých meradiel slúžiacich k rozúčtovaniu nákladov na dodávku energií a médií, v zmysle platnej legislatívy
- 1.1.1.5. deratizácie a dezinfekcie v rozsahu stanovenom **obcou Lazany**

1.2. Správa nájomných bytov, spoločných častí a spoločných zariadení domu v rozsahu a za podmienok stanovených platnou legislatívou a platným VZN obce Lazany o podmienkach prenájmu nájomných obecných bytov, 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 ods. 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 niektoré činnosti podľa ods.1.1. Číslo bankového účtu písomne oznámi správca vlastníčkovi bytov najneskôr do 30 dní od podpisu tejto zmluvy.
- 1.2.1.3. **Správca je oprávnený meniť výšku mesačných preddavkov**, ak je na to dôvod vyplývajúci
 - 1.2.1.3.1. z rozhodnutí cenových orgánov,
 - 1.2.1.3.2. zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb,
 - 1.2.1.3.3. ak o tom rozhodne vlastník bytov,

- 1.2.1.4. Výšku mesačnej platby do fondu prevádzky, údržby a opráv domu (**d'alej FPÚO**) stanoví a vyberie vlastník nájomných bytov. Časť prostriedkov FPÚO vlastníci bytov prevedie na **účet v banke správcovi podľa ods. 1.2.1.2.**, a z ktorého správca bude uhrádzať dodávateľské faktúry za údržbu a opravy a niektoré činnosti podľa ods.1.1.
- 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. deň 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. I. (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 a za odvádzanie vôd verejnou kanalizáciou** – podľa spotreby vody v m³ nameranej na podružných meradlách (vodomeroch) v byte.
- 1.2.1.8.2. **Náklady na elektrickú 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 vhođením do schránky alebo prostredníctvom e-mailu. Doručenie vyúčtovania nastáva vhođením do schránky alebo 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 plynie 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 zaplacením 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 1.2.1.9. 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. Po ukončení nájomnej zmluvy **správca skontroluje a prevezme predmet**

- nájmu** a vyhotoví Zápisnicu o odovzdaní a prevzatí 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. Správca sa vo vzťahu s užívateľmi bytov riadi pokynmi vlastníka bytov, platným VZN obce a Domovým poriadkom.
 - 1.2.2.4. 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 Prílohy č.4 platného VZN o podmienkach prenájmu nájomných obecných bytov prefakturuje 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 opráv a údržby domu, jeho spoločných častí a zariadení podľa schváleného plánu opráv a údržby vlastníkom domu.
- 1.3.5. Správca zabezpečí opravy a odstránenie závad zistených pri revíziách a vyplývajúcich z revízných správ.

Čl. II. Odmena

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

za každý byt - 7,00 EUR

**(t. j. 69 bytových jednotiek x 7,00 EUR / mesačne = 483,00 EUR / mesačne,
slovom: štyristoosemdesiattri 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. Dohodnutú zmluvnú odmenu za 69 bytov, vlastníkom bytov prevedie do 15. dňa v danom mesiaci, na účet správcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Túto úhradu bude vlastníkom 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. tohto článku, 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 Lazany o podmienkach prenájmu nájomných obecných bytov, vrátane jeho príloh.**

2. Na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy domu sú užívatelia bytov povinní pravidelne platiť zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu.
3. Platby uvedené v Čl. I ods. 1.2.1.1. sú užívatelia povinní poukazovať mesačne, najneskôr do 25-tého dňa príslušného kalendárneho mesiaca (teda napr. v mesiaci október do 25. 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 určitú - 1 rok, t. j. od 01. 01. 2024 do 31.12.2024**. Zmluva je platná dňom jej podpísania všetkými účastníkmi, účinnosť nadobúda **od 01. 01. 2024**.
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 táto zmluvu uzavreli ako prejav svojej slobodnej, vážnej a určitej vôle, bez nátlaku a tiesne.

V Prievidzi, dňa 2. 11. 2023

V Lazanoch, dňa 2. 11. 2023

Správca

Vlastník bytov

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

Daniela Mazánová, konateľ

.....
Obec Lazany

Ing. Jana Matiašková, MBA, starostka obce

V ý p i s z u z n e s e n i a V/2023
z V. zasadnutia OcZ v Lazanoch zo dňa 27. 10. 2023

Uznesenie V/2023 č. 85

Obecné zastupiteľstvo v Lazanoch:

A. berie na vedomie

Návrh Zmluvy o výkone správy a zabezpečení služieb spojených s bývaním v bytových domoch vo vlastníctve obce, medzi obcou Lazany a spoločnosťou HOMES spol. s r. o., Kalinčiakovo nábrežie 5, 971 01 Prievidza, IČO: 36317357.

B. schvaľuje

podmienky Zmluvy o výkone správy a zabezpečení služieb spojených s bývaním v bytových domoch vo vlastníctve obce, medzi obcou Lazany a spoločnosťou HOMES spol. s r. o., Gorkého 50/1, 971 01 Prievidza, IČO: 36317357.

C. poveruje

starostku obce podpisom Zmluvy o výkone správy a zabezpečení služieb spojených s bývaním v bytových domoch vo vlastníctve obce, medzi obcou Lazany a spoločnosťou HOMES spol. s r. o., Gorkého 50/1, 971 01 Prievidza, IČO: 36317357.

Hlasovanie:

Za:	7	Ing. Richard Cachovan, Ing. Ľudmila Ďurošková, Anna Jakubská, Ing. Marián Kmet', Petra Oboňová, Marián Petic, Tibor Rybár
Proti:		
Zdržal sa:		
Neprítomní:		

Uznesenie bolo/~~nebolo~~ prijaté.

V Lazanoch, dňa 27. 10. 2023

.....
Ing. Jana Matiašková, MBA
starostka obce