

**Zmluva
o výkone správy
číslo v ISS: 778/2023**

uzatvorená v súlade so zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj byvania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon č. 443/2010 Z. z.“), podľa ust. § 12 ods. 1 a 2 zák. SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

1.) *Mesto Hlohovec, M. R. Štefánika 1, 920 01 Hlohovec*
IČO: 00 312 509
v zastúpení: Mgr. Ivan Baranovič, MPH., primátor mesta
/ďalej len "vlastník bytu"/ v 1/1-ine,

a

2.) *Bytové hospodárstvo Hlohovec, s. r. o., Za poštou 7, 920 01 Hlohovec*
IČO: 36 235 130
v zastúpení Ing. Peter U L Í K, konateľ spoločnosti
/ďalej len "správca"/

**Článok I.
Úvodné ustanovenie**

(1)

Mesto Hlohovec ako vlastníka nasledovných bytových domov:

- a) Nájomné byty v Hlohovci, ktoré boli postavené pred rokom 1990 a ktoré podľa zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov prešli do vlastníctva mesta Hlohovec a to byty v nehnuteľnostiach :
- na ul. Bernolákova 9, súp.č. 671, nachádzajúca sa na pozemku parcela registra „C“, číslo 1683/3 v k. ú. Hlohovec,
 - na ul. Školská 178, súp. č. 178/9, nachádzajúca sa na pozemku parcela registra „E“, číslo 572/29 v k. ú. Šulekovo,
 - na ul. Šulekova 71/A súp .č. 1195 a súp. č. 35, nachádzajúce sa na pozemku parcela registra „C“, číslo 121/1 a 121/2 v k.ú Šulekovo, - jeden byt,
 - na ul. Tehelná 10, súp. č. 1042, nachádzajúca sa na pozemku parcela registra „C“, číslo 2172 v k. ú. Hlohovec, - jeden byt
 - na ul. Zábranie 60, súp. č. 200, nachádzajúca sa na pozemku parcela registra „C“, číslo 617 v k. ú. Hlohovec,
 - na ul. Zámok 3 súp. č. 2269, Zámok 4 súp. č. 2270 – (2byty), Zámok 13 kamenný dom súp.č. 2282 , nachádzajúce sa na pozemku parcel registra „C“, číslo 5056, 5082, 5083, 5085, 5066, 5063 v k. ú. Hlohovec, - štyri byty,

poveruje správcu zabezpečením prevádzky, údržby nasledovných bytových domoch, ďalej aj zabezpečením plnení, spojených s užívaním nájomných bytov a ďalších služieb za podmienok dohodnutých touto zmluvou.

**Článok II.
Práva a povinnosti správcu**

(I)

Správca sa zaväzuje vykonávať správu nájomných bytov a pozemkov a prevádzku domov tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv vlastníka k nájomným bytom v dome.

(2)

Na splnenie svojho záväzku je správca povinný v súlade s touto zmluvou, a platnými právnymi predpismi:

a/ starať sa o údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domov podľa požiadaviek vlastníka, zabezpečovať v jeho prospech pravidelné odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení, revízie a doplnenie požiarneho vybavenia, deratizáciu, následné overenie /ciach/ vodomerov TUV, kontrolu komínov, iné zákonné povinnosti je správca povinný vykonávať v prípade, ak sa správca a vlastník dohodnú na ich výkone,

b/ zabezpečiť poskytovanie týchto plnení spojených s užívaním bytov:

- dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
- dodávku vody z verejného vodovodu,
- odvádzanie odpadových vôd,
- odvádzanie dažďových vôd,
- osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- prevádzku, údržbu, opravy a odborné prehliadky,

Ako aj príp. ďalšie energie podľa potreby konkrétneho domu vo vlastníctve vlastníka.

Samotné preddavkové platby za služby spojené s užívaním bytov v týchto domoch ako aj samotné predpisované služby budú súčasťou samostatných nájomných zmlúv uzavretých s tretími subjektmi.

c/ zabezpečovať ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy, na ktorých sa správca a vlastník v dome vzájomne dohodnú a plniť ostatné povinnosti vyplývajúce správcovi z platných Zásad tvorby a použitia fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve mesta Hlohovec a pravidiel použitia prostriedkov z rozpočtu mesta na opravy a údržbu nájomných bytov vo vlastníctve mesta Hlohovec /ďalej ako „Zásady tvorby a použitia fondu opráv“/).

V rodinných domoch, ktoré sú vo vlastníctve mesta Hlohovec a nie sú bytovými domami, vlastník nevytvára fond opráv, pričom údržbu a opravy tohto majetku uhrádza z rozpočtových prostriedkov mesta. Ide o nehnuteľnosti na ul.: Bernolákova 9, Šulekova 71/A, Školská 178, Tehelná 10, Zábranie 60, Zámok 13 kamenný dom, Zámok 3 a Zámok 4. Starostlivosť o tento majetok mesta zabezpečuje správca v zmysle Zásad tvorby a použitia fondu opráv.

Článok III. Práva a povinnosti vlastníka

(1)

Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu a domu, ktoré sú určené na úhradu plnení uvedených v čl. II, ods. 2, písm. b/ vypočíta nájomcovi v dome správca, pričom vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok. V uvedenom prípade práva a povinnosti týkajúce sa platieb za plnenia podľa ČL. II. ods. 2 písm. b) sú prenesené na nájomcu bytu.

(2)

Vlastník je povinný platiť správcovi mesačne poplatok za výkon správy bytu v dome.

Výška poplatku za výkon správy za každý byt vlastníka činí € 9,48 vrátane DPH.

(3)

Správca je oprávnený jednostranne upraviť výšku vypočítaného poplatku za výkon správy v závislosti od miery čistej inflácie vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom tak, že o výšku miery čistej inflácie vyhlásenej za predchádzajúci kalendárny rok upraví výšku poplatku za výkon správy.

(4)

Zvýšenie poplatku za výkon správy podľa predchádzajúceho odseku je správca povinný oznámiť vlastníčkovi písomne. Zvýšenie poplatku za výkon správy je účinné od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení oznámenia o zvýšení úhrady za užívanie.

Článok IV. Ďalšie povinnosti správcu

(1)
Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkovi bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.

(2)
Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkovi bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu.

Článok V. Osobitné ustanovenia

(1)
Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne, v mene vlastníka a na jeho účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníka bytov a nebytových priestorov pred súdom. Vlastník je povinný uhradiť aj náklady, ktoré budú nevyhnutne vynaložené pri správe majetku vlastníka, napr. bankové poplatky, poštovné, poplatok za inkaso, poplatok za vyúčtovanie a iné obdobné náklady. Nevyhnutne vynaložené náklady podľa predchádzajúcej vety je vlastník povinný hradiť formou preddavkov na peňažné poplatky, ktoré budú vyúčtované v ročnom vyúčtovaní za predchádzajúci kalendárny rok.

(2)
Pri správe domu je správca povinný:

- a) hospodáriť s majetkom vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou, v súlade s podmienkami Zmluvy o výkone správy,
- b) dbať na ochranu práv vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať jeho záujmy pred vlastnými,
- c) zastupovať vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá mu vznikla činnosťou tretích osôb, ,
- d) vykonávať práva k majetku vlastníka len v záujme vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome,
- e) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu údržby a opráv,
- f) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu
- g) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade s touto zmluvou a zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

(3)
Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.

(4)
Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou, znáša v plnom rozsahu správca.

Článok VI. Zrušovacie ustanovenie

(1)
Nadobudnutím platnosti tejto zmluvy sa ruší zmluva č. ISS: 102 /2018.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

- (1)
Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- (2)
Zmluva môže byť vypovedaná zo strany správcu alebo zo strany vlastníka a to bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je šesť mesiacov a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- (3)
Táto zmluva sa vyhotovuje v 6 rovnopisoch, z ktorých 3 sú pre správcu a 3 pre vlastníka bytu.
- (4)
Zmeny a doplnky k zmluve je možné prijať vo forme písomných dodatkov k nej.
- (5)
Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu starostlivo prečítali, jej obsahu v celosti a bez výhrad porozumeli, súhlasia s ňou, zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok alebo v omyle.
- (6)
Zmluva je platná dňom jej podpísania a účinná dňom 01.01. 2024, kedy správca a aj vlastník zabezpečia jej zverejnenie na svojom webovom sídle.
- (7)
Doručovanie písomností:
Pokiaľ táto zmluva nestanoví inak, všetky závažné oznámenia budú odovzdávané písomne na adresu, ktorá je uvedená v záhlaví zmluvy /k rukám zodpovednej osoby ako je vyššie uvedené, alebo takej inej osoby na inú takú adresu, ktorú strana vopred písomne oznámi/. Oznámenia budú odovzdávané osobne alebo zasielané doporučenou poštou, alebo na doručenkú. Pokiaľ nie je stanovené inak, deň účinnosti akéhokoľvek oznámenia v súvislosti s touto zmluvou je deň prevzatia oznámenia adresátom a pokiaľ nebol adresát zastihnutý, odmietol zásielku prevziať, je v zahraničí alebo na neznámom mieste, tretí deň úložnej lehoty na pošte, ktorá mala zásielku doručiť.

V Hlohovci dňa

Mesto Hlohovec
Mgr. Ivan Baranovič, MPH., primátor

Bytové hospodárstvo Hlohovec, s.r.o.
Ing. Peter Ulík, konateľ