

**Zmluva
o výkone správy
číslo v ISS: 781/2023**

uzatvorená podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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 vlastník nasledovných bytových domov:

- dom, súpisné číslo 3703, na ulici Svätopeterská 13, SO 02 v Hlohovci
 - dom, súpisné číslo 3704, na ulici Svätopeterská 13, SO 01 v Hlohovci
 - dom, súpisné číslo 1481, na ulici Svätopeterská 13 v Hlohovci
- /ďalej len "domy"/ a pozemky prislúchajúce k týmto domom, zabezpečovaním plnení, spojených s užívaním bytov a ďalších služieb za podmienok dojednaných touto zmluvou,

poveruje správcu zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a nájomných bytov v nasledovných bytových domoch, ďalej aj zabezpečovaním plnení, spojených s užívaním nájomných bytov a ďalších služieb za podmienok dohodnutých touto zmluvou.

(2)
Jedná sa o nájomné byty v bytových domoch vybudované s podporou zo ŠR.

**Článok II.
Práva a povinnosti správcu**

(1)
Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí, spoločných zariadení domov, nájomných bytov a pozemkov a prevádzku domov tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv 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 TÚV, 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 rozúčtovanie energií 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 (najmä zabezpečovať opravy v bytoch, ktoré nemajú charakter drobnej opravy a neboli vyvolané škodou spôsobenou nájomcom 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“/).

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 vlastníkovi 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 vlastníkovi písomne. Zvýšenie poplatku za výkon správy je účinné od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení oznámenia o zvýšení úhrady za užívanie.

(5)
Vlastník nájomných bytov určuje tvorbu fondu opráv vo výške 1,0 % z nákladov na obstaranie nájomných bytov, podľa 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“/).

(6)
Fond opráv tvorí vlastník bytov z prostriedkov získaných z prijatého nájomného od nájomcov bytov. Fond opráv vedie správca na osobitnom bankovom účte. V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde opráv nepostačovali na zabezpečenie údržby nájomných bytov a spoločných priestorov v bytových domoch, mesto zabezpečí vo svojom rozpočte prostriedky na tento účel.

(7)

Fond prevádzky, údržby a opráv /ďalej len "fond"/ slúži na financovanie výdavkov spojených s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, bytov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu a za podmienok stanovených platnými Zásadami tvorby a použitia fondu opráv aj na opravy nájomných bytov. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a loggií. Pri použití fondu sa správca riadi platnými Zásadami tvorby a použitia fondu opráv.

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. Opravy a údržba domu

(1)

Prostriedky fondu opráv môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby, zlepšení, príp. na iné investície s vykonaním ktorých súhlasí vlastník, pričom ho správca o použitie týchto prostriedkov požiada, podľa vzoru prílohy č. 1: Tlačivo – žiadosť o súhlas s opravou, uvedenej v platných Zásadách tvorby a použitia fondu opráv.

(2)

Výška prostriedkov fondu je limitujúca pre vykonanie opráv a údržby domu, pokiaľ sa vlastník a správca nedohodnú inak. V prípade, že správca z dôvodu nedostatku prostriedkov nemôže zabezpečiť plnenie zákonných povinností vlastníka uvedených v ods. 1, prípadne iné dôležité povinnosti podľa tejto zmluvy túto skutočnosť oznámi písomne vlastníkovi. Správca v prípade nedostatku prostriedkov na fonde opráv nezodpovedá za škodu vzniknutú v dôsledku neplnenia zákonných povinností a iných dôležitých povinností z dôvodu nedostatku zdrojov vo fonde prevádzky, údržby a opráv.

(3)

Prostriedky fondu nepoužitú v príslušnom kalendárnom roku vlastník ponechá na osobitne vedenom účte bytového domu.

Článok VI. 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 alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- f) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok,
- 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 VII. Zrušovacie ustanovenie

(1)
Nadobudnutím platnosti tejto zmluvy sa ruší zmluva č. ISS: 105 /2018.

Článok VIII. Záverčné 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