

Zmluva

o výkone správy bytového domu č. 7660/2024

uzavretá podľa zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,
v znení neskorších zmien a doplnkov.

Čl. I

Zmluvné strany

1. Správca:

Okresné stavebné bytové družstvo Levice

Ku Bratke 3, Levice 934 01

zastúpené: Ing. Pavol Pólya - predseda predstavenstva družstva

Iveta Sýkorová – podpredseda predstavenstva družstva

IČO: 00171590

DIČ: 2021023048

IČ DPH: SK 2021023048

Peňažný ústav: ČSOB bank, a.s.

IBAN: SK77 7500 0000 0040 2951 0774

zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Nitre, odd. Dr.,

vložka č. 123/N

(ďalej len „správca“)

a

2. Vlastník:

Obec Žemberovce

SNP 375/39

935 02 Žemberovce

Zastúpená: PhDr. Slavomírom Bárczym, starostom obce

IČO: 00307700

DIČ: 2021022960

Čl. II

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je zabezpečenie výkonu správy a úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán za dohodnutých podmienok spôsobu výkonu správy v bytovom dome v Žemberovciach, katastrálne územie Dolné Žemberovce, Osloboditeľov 525/4C, ktorý je zapísaný Okresným úradom

Levice, katastrálny odbor pre okres Levice ako parcela reg. „C“ č. 222/8 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 348 m² na LV č. 1.

2. Správca pri výkone správy zabezpečuje pre vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len vlastníka):
 - a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
 - b) zabezpečuje starostlivosť o meráciu, príp. regulačnú techniku, ich odpočty, ciachovanie, ich výmenu a iné,
 - c) služby spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov,
 - d) založenie a vedenie samostatného účtu domu v peňažnom ústave Prima banka Slovensko, a.s.
 - e) vedenie pohybov a stavu prostriedkov v účtovnej evidencii a na bankových účtoch,
 - f) vymáhanie škody, nedoplatkov na nájomnom, príp. iné škody,
 - g) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu za podmienok uvedených v tejto zmluve.
3. Správca sa zaväzuje, pre vlastníka bytov a nebytových priestorov obstaráť služby v súlade s touto zmluvou.
4. Vlastník (nájomca) sa zaväzuje zabezpečiť úhrady nájomného a ostatných poplatkov v rozsahu kalkulácií spracovaných správcom vrátane dohodnutej odplaty za realizovaný výkon správy.

Čl. III

Práva a povinnosti správcu

1. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníka v dome a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníka bytov v dome pred súdom.
2. Pri správe domu je správca povinný:
 - a) hospodáriť s majetkom vlastníka odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami tejto zmluvy o výkone správy,
 - b) dbať na ochranu práv vlastníka,
 - c) zabezpečiť poistenie bytového domu,
 - d) zastupovať vlastníka pri vymáhaní škody, ktorá mu vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou nájomcov bytov alebo nebytových priestorov v dome,
 - e) vykonávať práva k majetku vlastníka len v záujme vlastníka,
 - f) vyberať a sledovať úhrady nájomného a ostatných platieb od vlastníka a nájomcov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - g) viesť evidenciu nájomcov bytov a nebytových priestorov bytového domu,
 - h) preberať byty a nebytové priestory po zániku nájomného vzťahu,
 - i) umožniť vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - j) spracovať pre vlastníka bytov návrh plánu opráv a údržby na kalendárny rok do konca októbra predchádzajúceho roka,
 - k) zabezpečovať odplatné pohotovostné služby na odstránenie havarijných porúch v pracovných dňoch od 15.00 hod. do 7.00 hod. a počas dní pracovného pokoja a sviatkov,

- l) udržiavať vyhovujúci technický stav strojno-technologického zariadenia za odplatu,
 - m) podať návrh na vymáhanie záväzkov vlastníka a nájomcov – využiť všetky formy vymáhania nedoplatkov,
 - n) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti na riadny výkon správy domu v súlade s touto zmluvou, najmä:
 - zabezpečovať prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu v rozsahu požiadaviek vlastníka bytov, ako aj podľa osobitných právnych predpisov (predpisy o ochrane pred požiarmi, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, stavebný zákon a pod.),
 - zabezpečovať odstránenie nahlásených havárií vzniknutých na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Havárie správca odstraňuje aj bez súhlasu vlastníka, o čom ho neodkladne informuje,
 - o) poukázať na účet vlastníka nájomných bytov vedený v Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: **SK76 5600 0000 0071 0448 3002** z bankového účtu domu do 15. dňa príslušného mesiaca platbu vo výške **2 020,35 Eur** z titulu splátky úveru a obstarávacích nákladov obce. V prípade neobsadenia nájomných bytov sa táto čiastka úmerne kráti.
3. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkovi bytov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu uvedeného v čl. II, bod 1) tejto zmluvy, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Ak správca skončí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkovi správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníka z účtu v banke na účet vlastníka, nového správcu alebo spoločenstva podľa predchádzajúcej dohody s vlastníkom.
4. Správci prináleží okrem dohodnutej odplaty za realizovaný výkon správy aj úhrada všetkých ekonomicky oprávnených nákladov pri realizácii činnosti nad rámec tejto zmluvy o výkone správy. Ide najmä o náklady vynaložené pri vymáhaní škody, ktorá vlastníkovi vznikla činnosťou tretích osôb, pri vymáhaní vzniknutých nedoplatkov súdnou cestou a v exekučnom konaní, za výkon pohotovostných služieb, zabezpečenia veľkých opráv, dodávateľských opráv, vybavovania úveru a iných úkonov súvisiacich so zabezpečovaním riadneho chodu a technického stavu domu. Správca je povinný vopred oznámiť vlastníkovi všetky ekonomicky oprávnené náklady na odsúhlasenie vlastníkom.
5. Skutočné náklady za poskytované plnenia spojené s užívaním bytu rozúčtuje správca podľa veľkosti jednotlivých bytov, v prípade merania podľa nameraných hodnôt spotreby, prípadne podľa iných podmienok, na ktorých sa strany dohodnú, ak podmienky rozúčtovania nie sú stanovené všeobecne záväznou právnou normou.
6. Prostriedky získané z titulu nájomného vrátane ostatných poplatkov v rozsahu kalkulácie úhrad za užívanie bytu a služieb s nimi spojených správca vedie v banke na osobitnom účte domu. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke je vlastník bytov v dome. Správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného predpisu o ochrane vkladov.

7. Majetok vlastníka nie je súčasťou majetku správcu.
8. Majetok vlastníka nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníka vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.
9. Majetok vlastníka nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov (Občiansky súdny poriadok, Exekučný poriadok), ktorý smeruje proti majetku správcu.
10. Pri obstarávaní služieb je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké bolo možné dojednať v prospech vlastníka bytov.
11. Správca zodpovedá za záväzky vlastníka vzniknuté pri výkone správy len do výšky splateného nájomného vrátane ostatných poplatkov v rozsahu kalkulácií. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytov.
12. Akákoľvek zmena, zrušenie alebo splnutie správcu nemôže byť na ujmu vlastníka bytov. Správca je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať vlastníka bytov.

Čl. IV

Práva a povinnosti vlastníka bytov

1. Vlastník spolu s touto zmluvou predloží správcovi rozhodnutia o pridelení nájomných bytov a stanoví výšku základného nájomného ako podklad pre tvorbu kalkulácií.
2. Vlastník poveruje správcu zmluvne zabezpečiť úhrady nájomného vrátane ostatných poplatkov v rozsahu kalkulácie podľa čl. III, bod 4 tejto zmluvy a ďalšie platby a to na účet domu v banke mesačne vopred. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje pomer podlahovej plochy bytu k podlahovej ploche ostatných spoločných priestorov.
3. Vlastník za prípadne nepridelené byty do užívania a nájomcovia bytov (v súlade s nájomnou zmluvou) sú povinní mesačne vopred uhrádzať spolu s nájomom vrátane ostatných poplatkov aj poplatok za výkon správy podľa čl. VIII tejto zmluvy.
4. Vlastník bytu je povinný oznamovať správcovi zmeny dôležité:
 - a) pri zmene nájomcu bytu,
 - b) pre doručovanie písomností,
 - c) pri zmene nájomného.
5. Správca, ktorý zastupuje vlastníka je povinný zabezpečiť úhradu zo strany nájomníkov bytov a nebytových priestorov vyúčtovaním záloh zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania vlastníkovi, v prípade nájomného vzťahu nájomcovi v zmysle nájomnej zmluvy. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi, nájomcom vyúčtovaním zistený preplatok. V prípade omeškania vlastníka so splnením tejto povinnosti, je povinný zaplatiť úrok z omeškania v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
6. Vlastník splnomocňuje správcu na rozčlenenie skutočne vykonaných mesačných úhrad v nasledovnom poradí:
 - a) poplatok za výkon správy bytu,

- b) nájomné vrátane ostatných poplatkov v rozsahu kalkulácie.
7. Vlastník splnomocňuje správcu na riešenie všetkých sporov, ktoré vznikli resp. v budúcnosti vzniknú v súvislosti s porušením dohodnutých podmienok v tejto zmluve, riešiť nie len formou súdneho a exekučného konania, ale aj formou rozhodovania v rozhodcovskom konaní v zmysle Zákona č. 244/2002 Z.z. o rozhodcovskom konaní. Zároveň vlastník splnomocňuje správcu, aby v jeho mene a na účet domu uskutočňoval všetky právne úkony spojené s vymáhaním nedoplatkov vzniknutých z neplatenia stanoveného mesačného nájomu vrátane ostatných poplatkov v rozsahu kalkulácie.
 8. Vlastník resp. zástupca vlastníka bytov majú právo nahliadať do všetkých dokladov týkajúcich sa správy domu.
 9. Vlastník (nájomca) bytov je povinný zmluvne zabezpečiť možnosť vstupu na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere do bytu správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt. Ak vlastník bytov nezabezpečí na požiadanie vstup do bytov, zodpovedajú za škody vzniknuté týmto konaním.
 10. Nedodržanie a nesplnenie povinnosti vlastníka bytov vyplývajúcich z tejto zmluvy sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy zo strany vlastníka bytov a nebytových priestorov. V prípade podstatného porušenia zmluvy správca alebo vlastníci majú právo odstúpiť od zmluvy. Dňom doručenia rozhodnutia o odstúpení sa zmluva o výkone správy zrušuje, pričom záväzky z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.
 11. Povinnosť uhradiť na zábezpečový účet vlastníka nájomných bytov zriadený obcou Žembovice, vedený v Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK36 5600 0000 0071 0448 4013 na zabezpečenie platby nájomného, náhrady škody vzniknutej na predmete nájmu, nedoplatkov z titulu užívania bytu. Zábezpeka bude vyberaná vo výške trojmesačného nájomného. Jej vysporiadanie, spôsob a lehota budú presne stanovené v Nájomnej zmluve.
 12. Vlastník splnomocňuje správcu na uzatváranie zmlúv s nájomcami a na opakované uzatváranie zmlúv s nájomcami po doručení príslušného rozhodnutia v zmysle platného Všeobecne záväzného nariadenia obce o podmienkach prenájmania nájomných bytov obstaraných s podporou štátu (ďalej len VZN) s predĺžením/nepredĺžením nájmu bytu vlastníka bytového domu v termíne stanovenom zákonom.

Čl. V

Spôsob výkonu správy spoločných a vnútorných častí domu, spoločných a vnútorných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku

1. Správca zabezpečuje správu domu vlastnými zamestnancami alebo dodávateľským spôsobom.
2. Správca zabezpečí plnenie svojich zákonných a zmluvných povinností v oblasti služieb a plnení v rámci výkonu správy podľa ust. čl. III. v rámci poplatku za správu.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že okrem základných zákonných a zmluvných povinností správca zabezpečí pre vlastníka ďalšie služby a plnenia zmluvy vlastnými zamestnancami alebo dodávateľským spôsobom. Vlastnými zamestnancami bude tieto realizovať za odplatu podľa cenníka, ktorý je uvedený v kiosku správcu, alebo je k dispozícii k nahliadnutiu vo vestibule na adrese Ku Bratke 3 v Leviciach.
4. Výšku odplaty za tieto služby môže správca meniť o infláciu zistenú a vyhlásenú štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, alebo o medziročný percentuálny rast minimálnej mzdy vyhlásenej vládou SR, v prípade ak bude inflácia menej ako 1%.
5. Pri odstraňovaní porúch, havárií, požiarov, pri živelných pohromách a iných udalostiach ohrozujúcich bezpečnosť prevádzky domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok nie je potrebný súhlas a rozhodnutie vlastníkov v dome. V týchto prípadoch je správca oprávnený konať aj bez súhlasu vlastníkov v dome.
6. Náklady spojené so súdnym konaním, exekučným konaním a uplatňovaním iných nárokov pre vlastníka bytov a nebytových priestorov správcom budú hradené z účtu domu až do ich vymoženia od dlžníka a po ich vymožení budú vrátené na účet domu.

Čl. VI

Zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi

1. Na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj na modernizáciu a rekonštrukciu domu a opravu vnútorných priestorov bytov vo výške schválenej Obecným zastupiteľstvom obce Žemberovce vytvára vlastník domu osobitný rezervný fond a fond prevádzky, údržby a opráv v zmysle platnej legislatívy.
2. Príjem fondov domu je podľa bodu 1.
3. Prostriedky vo fondoch vedie správca oddelene od prostriedkov prijatých od vlastníka a jeho nájomcov na úhradách za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
4. Vlastník a jeho nájomcovia v dome poukazujú preddavky do fondov mesačne vopred, pričom výšku preddavku určí vlastník v dome na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy domu, ako aj výdavky na modernizáciu a rekonštrukciu domu, ktorého výšku je možné upraviť uznesením Obecného zastupiteľstva..
5. Nepoužitý prostriedky fondov v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkovi v dome nevracajú, ale prenášajú sa do nasledujúceho roka.
6. Prostriedky fondov prevádzky, údržby a opráv môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby a investícií, s vykonaním ktorých vlastník súhlasí.

Čl. VII

Zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi

1. V súlade s touto zmluvou o výkone správy je vlastník v dome povinný poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome podľa štruktúry mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad súvisiacich s výkonom správy.
2. Výšku jednotlivých položiek mesačného predpisu zálohových platieb správca určí rovnakým spôsobom, akým vykonáva rozpočítanie skutočných nákladov za poskytnuté plnenia a dodané služby podľa ods. 4 tohto článku, pričom vychádza zo skutočných nákladov v predchádzajúcom účtovnom období, alebo z predpokladaných nákladov aktuálneho účtovného obdobia.
3. Správca je oprávnený meniť štruktúru a výšku mesačných zálohových platieb, výšku poplatku za správu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, zmeny výšky DPH, zmeny výšky minimálnej mzdy, zmeny štruktúry a rozsahu poskytovaných služieb, alebo ak sa na tom dohodne s vlastníkom domu.
4. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia a dodané služby pre jednotlivých vlastníkov v dome správca rozpočíta podľa pravidiel rozpočítavania skutočných nákladov uvedených v Prílohe tejto zmluvy.
Zmenu pravidiel rozpočítavania nákladov správca vykoná na základe zmeny právnych predpisov alebo rozhodnutia vlastníkov v dome, pokiaľ toto rozhodnutie nie je v rozpore s právnymi predpismi.
5. Ročné vyúčtovanie nákladov za služby a poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov v dome zabezpečí správca v termíne najneskôr do 31.5. bežného roka za rok predchádzajúci.
6. Preddavky do fondov a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome vo výške stanovenej v súlade s ods. 1 a 2 tohto článku sú nájomcovia v dome povinní zaplatiť mesačne vopred do 25. dňa mesiaca. Platba sa považuje za zaplatenú dňom, kedy bola pripísaná na bankový účet domu.
7. Úhrady za plnenia a akékoľvek iné platby realizované vo vzťahu k správcovi platia vlastníci v dome výlučne bezhotovostným prevodom alebo vkladom na bankový účet domu.
8. Pri realizovaní platby je nájomca bytu alebo nebytového priestoru povinný vždy uviesť predpísaný variabilný symbol (VS) v správnom tvare. Variabilný symbol je identifikátorom platiteľa úhrady bytu alebo nebytového priestoru.
9. V prípade realizovania úhrad z bankového účtu platiteľa, ak nájomca bytu alebo nebytového priestoru VS neuvedie alebo uvedie nesprávny VS správca vráti platbu ako neidentifikovateľnú späť na bankový účet, z ktorého bola platba poukázaná.
10. V prípade, ak nájomca bytu alebo nebytového priestoru poukáže platbu v inej ako predpísanej výške, správca priradí platbu najskôr na aktuálne splatný mesačný zálohový predpis a pokiaľ ho platba preyšuje, zvyšnú sumu priradí na najstarší dlh a príslušenstvo.

11. Preplatok alebo nedoplatok vyplývajúci z predloženého ročného vyúčtovania je nájomca povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
12. Správca nie je v omeškaní s vrátením preplatku, ak na účte domu nie je dostatok finančných prostriedkov.
13. V prípade omeškania vlastníka s úhradou platieb za plnenia a služby spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome, spoločných častí a spoločných zariadení domu je omeškaný nájomca bytu alebo nebytového priestoru v dome povinný zaplatiť úrok z omeškania a poplatok za vystavenie upomienky v zmysle platného cenníka. Výška úrokov z omeškania je určená nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Úrok z omeškania je príjmom fondov domu. O prípadnom odpustení úroku z omeškania môže rozhodnúť vlastník v dome.

Čl. VIII

Zásady určenia výšky platieb za správu

1. Za realizovaný výkon správy v súlade s touto zmluvou prislúcha správcovi poplatok za správu (správcovský poplatok) stanovený v štruktúre mesačného predpisu zálohových platieb.
2. Správca je oprávnený poplatok za správu čerpať prevodom z bankového účtu domu na účet správcu a zúčtovať ho priebežne mesačne v plnej výške za bytový dom.
3. Výška poplatku za správu sa určuje rovnakým dielom na byt a nebytový priestor v dome vo výške **9,18 € vrátane DPH**.
4. Výšku poplatku za správu je správca oprávnený meniť v súlade s čl. VIII ods. 3 tejto zmluvy, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, zmeny výšky DPH.
5. Výšku poplatku za správu môže správca meniť o infláciu zistenú a vyhlásenú štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, o čom je povinný informovať vlastníkov. Infláciu môže správca uplatniť aj ako súčet percentuálnej výšky inflácie za jednotlivé roky, za ktoré si infláciu neuplatnil. O tejto zmene je povinný informovať vlastníka.
6. Výšku poplatku za správu môže správca meniť o medziročný percentuálny rast minimálnej mzdy vyhlásenej vládou SR. O tejto zmene je povinný informovať vlastníkov.
7. Akákoľvek iná zmena výšky poplatku za správu je možná dohodou oboch zmluvných strán formou dodatku k tejto zmluve.

Čl. IX

Rozsah a obsah správy o činnosti 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 týkajúcej 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. Správca je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondov, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

Čl. X

Doručovanie v styku správcu s vlastníkom bytov

1. Doručovanie v styku správcu s vlastníkom bytov a jeho nájomcami bytov sa vykonáva na adresu evidovanú ako poslednú u správcu:
 - a) hromadne spracovávané informácie ako i individuálne informácie spravidla doručovať poštou alebo osobným doručením osobou poverenou správcom,
 - b) ak adresát odoprie písomnosť prijať sa táto považuje za doručeníu dňom, keď bolo jej prijatie odopreté, na to musí doručovateľ adresáta upozorniť (na doručovanie písomností sa používa aj ustanovenie § 46 a § 47 OSP).
2. Obvyklý spôsob zverejňovania informácií v dome:

Oznamy správcu zabezpečí na vchodových dverách domu alebo na oznamovacej tabuli na prízemí vchodu domu.

Pre zverejňovanie informácií v dome správca môže pre splnenie povinnosti využívať aj webové sídlo www.osbdlevice.sk.

Čl. XI

Osobitné ustanovenia

1. Práva a povinnosti vlastníka a správcu sú všeobecne určené platnými právnymi normami, osobitne Zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, Zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ďalej Občianskym zákonníkom, Všeobecne záväzným nariadením obce o podmienkach prenájmania nájomných bytov obstaraných s podporou štátu (ďalej len VZN) a touto zmluvou. Táto zmluva vychádza z platných noriem. V prípade, že niektoré otázky nerieši alebo rieši iba čiastočne, použijú sa prednostne tieto normy. (To isté platí aj v prípade, ak dôjde k zmene právnych noriem.)
2. Vlastník v súlade s touto zmluvou splnomocňuje správcu na všetky právne úkony vyplývajúce z tejto zmluvy. Právne úkony správcu týkajúce sa plnení podľa tejto zmluvy zaväzujú vlastníka bytov v dome.
3. Vlastník sa zaväzuje v prípade prenájmu svojich bytov informovať o tom správcu domu, pričom práva a povinnosti vyplývajúce z vlastníctva bytov ostávajú nezmenené. Vlastník sa zaväzuje zmluvne zabezpečiť s nájomcami bytov plnenie práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy o výkone správy.

Čl. XII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z čoho jeden je pre vlastníka a jeden pre správcu.
3. Zmluva nadobúda platnosť od 01.04.2024 s účinnosťou od prvého dňa po jej zverejnení na webovej stránke obce.
4. Túto zmluvu možno vypovedať obidvoma zmluvnými stranami s trojmesačnou výpovednou lehotou.
5. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia ustanoveniami zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.
6. Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy, ktoré súvisia so správou domu, na nového správcu alebo spoločenstvo.
7. Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníka a nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, IBAN a ďalších osobných údajov nevyhnutných pre výkon správy domu v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, platných a účinných v Slovenskej republike, najmä Zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, pre účely plnenia zmluvného vzťahu ako i pre účely výkonu správy.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom súhlasia, nepodpísali ju v tiesni, ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Leviciach, dňa

V Žemberovciach, dňa

Správca:

Vlastník:

.....
Ing. Pavol Pólya
predseda predstavenstva družstva

.....
PhDr. Slavomír Bárczy
starosta obce

.....
Iveta Sýkorová
podpredseda predstavenstva družstva

Príloha

Pravidlá rozpočítavania skutočných nákladov za poskytnuté plnenia a dodané služby

Dodávka studenej pitnej vody sa rozúčtuje pre nájomcov v dome pomerným spôsobom podľa nameranej spotreby určenými meradlami. Náklad pre konečného spotrebiteľa vyjadrený v eurách sa vypočíta ako súčin spotreby konečného spotrebiteľa a jednotkového nákladu na 1 m³ spotreby v dome. Jednotkový náklad je určený podielom celkového nákladu na dodávku studenej pitnej vody (vodné-stočné) za objekt rozpočítavania a súčtu všetkých spotrieb konečných spotrebiteľov v objekte rozpočítavania.

V prípade, že spotrebu studenej vody nebolo možné určiť u konečného spotrebiteľa riadnym odpočtom z dôvodu neprístupnosti bytu alebo nebytového priestoru, alebo z dôvodu poruchy určeného meradla, spotreba sa určí odborným odhadom na základe predchádzajúcej nameranej spotreby alebo nasledujúcej nameranej spotreby konečného spotrebiteľa.

V prípade, že nájomca bytu alebo nebytového priestoru neumožnil montáž určeného meradla, alebo meradlo nespĺňa podmienky pre určené meradlo, spotreba sa stanoví vo výške priemernej spotreby na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania alebo podľa rozhodnutia vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome.

V prípade, že sa v dome nachádzajú meradlá s diaľkovým rádiovým odpočtom, správca termín odpočtu týchto meradiel vlastníkom bytov v dome 15 dní pred uskutočnením odpočtu neoznamuje. Odpočet sa vykonáva automaticky k 31.12. príslušného roka.

Poistenie domu, majetku a zodpovednosti za škodu v dome sa rozúčtuje podľa podmienok poisťovnej zmluvy nasledovne: krížová zodpovednosť za škodu sadzbou za jednotku (byt) a poistenie ostatných rizík podľa spoluvlastníckeho podielu.

Elektrická energia pre osvetlenie spoločných častí domu a prevádzku spoločných zariadení domu sa rozúčtujú pre nájomcov v dome podľa počtu bytov.

Odvádzanie zrážkovej vody sa rozúčtuje podľa spoluvlastníckeho podielu.

Náklady na prevádzku meracej a regulačnej techniky a energetickej služby sa rozúčtujú podľa počtu meracej a regulačnej techniky.

Náklady na vykurovanie spoločných priestorov sa rozúčtuje pre nájomcov podľa počtu bytov.