

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzatvorená podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

medzi týmito zmluvnými stranami:

V l a s t n í k:

Názov/obchodné meno: FIVE ELEMENTS s.r.o.
Sídlo: Bačkovská 600/7, 078 01 Sečovce
Zastúpená: Mgr. Bc. Marek ZAJÍC – konateľ
IČO: 31653855
DIČ: 2020505993
IČ DPH: SK202050593
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK23 0900 0000 0050 6326 2043
zapísaná v OR Mestského súdu Košice, odd. Sro. vl. č. 1553/V

(ďalej len ako „vlastník“)

a

S p r á v c a:

Názov/obchodné meno: Bytové hospodárstvo Sečovce s.r.o.
Sídlo: Námestie sv. Cyrila a Metóda 43/27, 078 01 Sečovce
Zastúpená: Ing. Peter VRÁBEL, PhD. – riaditeľ – konateľ
IČO: 36573477
DIČ: 2020031640
IČ DPH: SK2020031640
Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Trebišov
IBAN: SK81 0200 0000 0017 5942 7557
zapísaná v OR Mestského súdu Košice, odd. Sro. vl. č. 14262/V

(ďalej len ako „správca“)

(spoločne označované ako „strany tejto zmluvy“ alebo „zmluvné strany“)

v nasledujúcom znení:

Správca je obchodná spoločnosť, spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorej zakladateľom a jediným spoločníkom je Mesto Sečovce. Predmetom činnosti správcu je okrem iného správa a údržba bytového a nebytového fondu a obstarávanie služieb spojených so správou a údržbou bytového a nebytového fondu a výroba a dodávka tepla..

Zmluvné strany touto zmluvou riešia komplexné zastupovanie a výkon správy bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve vlastníka. Zmluvné strany tejto zmluvy sa dohodli, že pristupujú touto zmluvou k plneniu práv a povinností súvisiacich so správou bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve vlastníka.

Článok 1

Predmet zmluvy

1. Účelom tejto zmluvy je úprava práv a povinností vlastníka a správcu pri plnení úloh spojených so správou a údržbou majetku vo vlastníctve vlastníka.
2. Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností vlastníka a správcu vo veciach týkajúcich sa správy nehnuteľnosti /bytov a NP/, nachádzajúcich sa v Sečovciach, zapísaných nasledovne:
 - budova so súp. č. 149/34 a pozemku parc. č. 3358 na liste vlastníctva č. 6205
 - budova so súp. č. 149/32 a pozemku parc. č. 3358 na liste vlastníctva č. 6205
 - budova so súp. č. 598/3 a pozemku parc. č. 3361 na liste vlastníctva č. 6593
 - budova so súp. č. 600/7 a pozemku parc. č. 3359 na liste vlastníctva č. 6205
 - budova so súp. č. 599/5 a pozemku parc. č. 3362 na liste vlastníctva č. 6592
 - budova so súp. č. 597/1 a pozemku parc. č. 3360 na liste vlastníctva č. 620ktorá pozostáva aj zo:
 - a) správy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva,
 - b) poskytovania plnení a služieb spojených s užívaním bytových a nebytových priestorov v rozsahu a za podmienok dojednaných touto zmluvou.

Článok II.

Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu predmetu zmluvy vrátane zabezpečovania údržby a opráv týchto častí samostatne v mene vlastníka a na jeho účet, a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníka pred súdom a inými orgánmi štátnej moci.
2. Pre splnenie svojho záväzku je správca povinný:
 - a) Zabezpečiť vykonávanie údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení nehnuteľnosti a príslušenstva.
 - b) Kontrolovať za účasti zástupcu vlastníka vykonávanie opráv a údržby spoločných častí a spoločných zariadení domu, preberať vykonané práce a uplatňovať zodpovednosť za ich vadné vykonanie na predmete zmluvy dodávaných tretími osobami.
 - c) Zabezpečovať vykonávanie plnení služieb poskytovaných s užívaním nehnuteľnosti nájomcami, t. j.:
 - dodávky tepla a teplej úžitkovej vody,
 - dodávky vody z verejného vodovodu,
 - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - 24 hodinový výkon havarijnej služby v profesii vodoinštalatér-kúrenár a elektrikár,
 - protokolárne preberanie a odovzdávanie bytov a NP nájomcom ,
 - overovanie meradiel spotreby TÚV a SV, kúrenia,
 - odčítavanie meračov pre potreby účtovania jednotlivým nájomníkom,
 - príprava a spracovanie podkladov na vyúčtovanie nákladov za poskytovanie služieb spojených s bývaním a užívaním nebytových priestorov,
 - sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov od nájomcov bytov a NP a vymáhať vzniknuté nedoplatky.

3. Rozúčtovať každoročne do 31. mája nájomníkom bytov a nebytových priestorov v nehnuteľnosti skutočné náklady za plnenia služieb poskytovaných s užívaním bytov a nebytových priestorov za predchádzajúci kalendárny rok, a to:
 - a) podľa meračov tepla dodávku tepla
 - b) podľa hodnôt nameraných meračmi dodávku TÚV, SV a stočného
 - c) dodávku elektrickej energie do spoločných častí nehnuteľnosti /vrátane osvetlenia/
 - d) paušálne havarijnú službu
4. Predkladať vlastníkovi každoročne k 31. máju správu o činnosti spojenej s výkonom správy bytových domov.
5. Správca je povinný umožniť vlastníkovi kedykoľvek bez obmedzenia nahliadať do príslušných dokladov, za účelom odsúhlasenia predkladaného vyúčtovania za predchádzajúci rok.
6. Za dodržiavanie predpisov požiarnej ochrany v bytovom dome zodpovedá vlastník. Za konkrétnu škodu zodpovedá osoba, ktorá ju spôsobila, resp. zákonný zástupca maloletého alebo opatrovník ustanovený súdom. Správca upozorní vlastníka na prípadné zistené nedostatky v bytovom dome, ktoré sú v rozpore s platnou legislatívou.
7. Vlastník zodpovedá za poistenie bytového domu.

Článok III.

Poplatok za výkon správcovskej činnosti

1. Zmluvné strany sa dohodli, že správca má za vykonávané činnosti nárok na odplatu nasledovne:
 - a) za plnenia spojené s výkonom činnosti pri bytoch a nebytových priestoroch 10,00 EUR (slovom: desať eur) za jeden byt resp. jeden NP na mesiac vrátane DPH.
 - b) uvedená výška odplaty sa každoročne upraví o mieru inflácie stanovenú Štatistickým úradom SR. Celková výška odplaty sa zmení o celé priznané percentá ročnej inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR.
 - c) Celková odplata za daný kalendárny mesiac bude vypočítaná ako násobok jednotkovej sumy a počtu bytov alebo nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy.
 - d) za spracovanie ročného vyúčtovania a príslušných správ 5,00 € (slovom: päť eur) /splatná po skončení lehoty odvolacieho konania na základe vystavenej faktúry správcom/.
 - e) ostatné náklady správcu, spojené s odstraňovaním porúch sa riadia platným Cenníkom správcu, ktorý doručí správca vlastníkovi pri podpise tejto zmluvy.
2. Správca je platcom DPH a všetky práce a materiál sú účtované s DPH.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že odplata zahŕňa všetky náklady správcu spojené plnením povinností správcu podľa tejto zmluvy (nezahŕňa náklady spojené s opravami, údržbou revíziami a pod., ktoré budú fakturované vlastníkovi, na základe obdržaných dodávateľských faktúr a platného Cenníka správcu).
4. Vlastník sa zaväzuje uhrádzať odplatu dohodnutú v čl. III. zmluvy správcovi mesačne, na základe faktúry správcu vystavenej po ukončení príslušného kalendárneho mesiaca, s lehotou splatnosti 14 (slovom: štrnásť) dní od jej preukázateľného doručenia vlastníkovi.
5. Každá faktúra vystavená správcom musí obsahovať všetky náležitosti vyžadované príslušnými platnými právnymi predpismi SR. V opačnom prípade má vlastník právo faktúru vrátiť správcovi na prepracovanie, pričom v takom prípade sa počas doby od

vrátenia faktúry do jej opätovného doručenia vlastníkovi plynutie lehoty splatnosti faktúry prerušuje.

6. Odplata sa považuje za uhradenú momentom pripísania príslušnej finančnej čiastky na bankový účet /účty/ správcu, ktoré je správca povinný uvádzať vo svojich faktúrach.
7. V prípade omeškania vlastníka s úhradou odplaty, vzniká správcovi nárok na úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý celý deň omeškania. Nárok na náhradu škody ostáva plne zachovaný.
8. V prípade, ak si vlastník nesplní svoje povinnosti riadne a včas, vzniká správcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 5% z celkovej vyfakturovanej odplaty za kalendárny mesiac, v ktorom si predmetnú povinnosť nesplnil v zmysle zmluvy, a to za každý jeden prípad nesplnenia povinnosti. Zmluvné strany sa dohodli, že vlastník má právo započítať si zmluvnú pokutu v celej výške voči nároku správcu na celkovú odplatu s DPH za daný kalendárny mesiac. Správca si uplatní výšku svojej zmluvnej pokuty formou oznámenia doručeného vlastníkovi. Nárok na náhradu škody ostáva plne zachovaný popri zmluvnej pokute.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak si správca uplatní voči vlastníkovi zmluvnú pokutu, posúva sa splatnosť faktúry za daný kalendárny mesiac o dobu, po ktorú bude vlastník v omeškaní so splnením si svojich povinností, za nesplnenie ktorých si správca voči nemu uplatnil zmluvnú pokutu. Správca vyhlasuje, že si je vedomý toho, že v takomto prípade nedôjde k porušeniu povinnosti vlastníka, tzn. správcovi nevzniká nárok na úrok z omeškania a ani právo odstúpiť od tejto zmluvy.

Článok IV.

Plná moc a škody

1. Vlastník nehnuteľnosti splnomocňuje správcu na právne úkony, ktoré v jeho mene vykoná so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle tejto zmluvy, a na vykonanie potrebných úkonov, spojených so zmenou zmluvného dodávateľa plynu a elektriny u dodávateľa správcu.
2. Škody, ktoré zaviní správca nehnuteľnosti svojou činnosťou, ktorá je v rozpore s touto zmluvou, znáša v plnej miere správca.
3. Škody spôsobené nájomcom bytu v nehnuteľnosti znáša v plnej miere nájomca.

Článok V.

Mlčanlivosť

1. Správca sa zaväzuje zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach a informáciách, ktoré mu boli sprístupnené vlastníkom alebo sa o nich dozvedel pri plnení záväzkov podľa tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou, a o ktorých vie alebo o ktorých sa dá rozumne predpokladať, že majú byť utajené, a ktoré sa týkajú priamo alebo nepriamo obchodov a vzťahov vlastníka (ďalej len „dôverné informácie“). Zachovávaním mlčanlivosti sa rozumie najmä záväzok správcu, že dôverné informácie pre seba alebo pre tretiu osobu nezneužije, tretej osobe neoznámí, neposkytne, akýmkoľvek spôsobom nesprístupní a ani neumožní sprístupnenie bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka.
2. Správca sa zaväzuje nakladať so všetkými dôvernými informáciami prísne dôverne, a urobiť všetky opatrenia, aby sa zabránilo poskytnutiu týchto informácií tretím osobám.

3. Správca sa zaväzuje uschovávať všetky poskytnuté dôverné informácie, slovné, obrazové alebo inak vyjadrené informácie spôsobom, ktorý neumožní ich sprístupnenie tretím osobám.
4. Správca sa zaväzuje po skončení, alebo aj kedykoľvek počas doby platnosti tejto zmluvy, na požiadanie vydať vlastníkovi všetky dôverné informácie, vrátane prípadných reprodukcii a kópii, a dôverné informácie uložené na akýchkoľvek nosičoch správcu, ktoré nemôžu byť vydané vlastníkovi, zmazať alebo inak zničiť. Uvedené sa nevzťahuje na prípady, kedy správcovi vyplýva zákonná povinnosť archivácie dokumentov alebo ich uloženia za účelom evidencie jeho činnosti.
5. Správca zodpovedá vlastníkovi za všetky priame a nepriame škody, ujmy, náklady, straty, ktoré vzniknú vlastníkovi ako následok porušenia povinnosti správcu zachovávať mlčanlivosť.
6. Povinnosť zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách platí aj po skončení tejto zmluvy. Povinnosť mlčanlivosti sa nevťahuje na také prípady a v takom rozsahu, kedy je správca povinný zverejňovať alebo poskytovať údaje o svojej činnosti podľa príslušnej platnej legislatívy.

Článok VI.

Trvanie zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Táto zmluva k o n č í:
 - a) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota sú 3 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvý dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - b) odstúpením od zmluvy zo strany vlastníka, ak správca stratí oprávnenie k činnosti potrebnej pre jej realizáciu (najmä strata živnostenského oprávnenia a pod.),
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany správcu, ak vlastník neuhradí správcovi riadne a včas odplatu, a to ani v náhradnej lehote určenej správcom v písomnom upozornení doručenom vlastníkovi,
 - d) vzájomnou dohodou zmluvných strán.
1. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastník bytov a NP nemá ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom, alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníka bytov a NP a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebude mať vlastník bytov a NP v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaloží spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona.

Článok VII.

Riešenie sporov

1. Strany tejto zmluvy sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z realizácie, výkladu alebo ukončenia tejto zmluvy (ďalej len „spory“) budú prednostne riešené zmierom – dohodou.
2. Ak nie je vyriešenie sporu dohodou možné, môže sa ktorákoľvek zo zmluvných strán obrátiť na miestne a vecne príslušný súd v zmysle príslušných platných právnych predpisov SR.
3. Na právne vzťahy v tejto zmluve výslovne neupravené sa budú aplikovať príslušné ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení.

Článok VIII.
Oznamovanie a doručovanie

1. Akékoľvek oznámenie, pokyn alebo iný dokument, ktorý ma byť doručený podľa tejto zmluvy bude vyhotovený písomne a môže byť doručený osobne alebo doporučenou poštou, či e-mailom zmluvnej strane, pre ktorú je určený, na jej adresu, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, alebo na inú adresu, oznámenú ostatným stranám v súlade s týmto ustanovením. Akékoľvek oznámenie, pokyn, alebo dokument bude považovaný za doručený, ak sa nepreukáže niečo iné:

- a) pri osobnom doručení v okamihu doručenia,
- b) pri odoslaní doporučenou poštou 5 (slovom „piaty“) deň po jeho odoslaní, bez ohľadu na skutočnosť, či sa adresát s obsahom oboznámil alebo nie,
- c) pri zaslaní e-mailom, v deň odoslania elektronickej pošty podľa dátumu odoslania uvedeného v potvrdení o odoslaní.

Článok IX.
Záverečné ustanovenia

- 1. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne.
- 2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
- 3. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné prijať len vo forme písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 4. Zmluva je platná a účinná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

V Sečovciach dňa

V Sečovciach dňa

Za vlastníka:

Za správcu:

.....
Mgr. Bc. Marek ZAJÍC
konateľ

.....
Ing. Peter Vrábel, PhD.
riaditeľ - konateľ

