

Zmluva o výkone správy

- Vlastník: Mesto TLMAČE**
Sídlo: **Nám. odborárov 10. 935 021 Tlmače**
Štatutárny orgán: Miroslav Kupči – primátor
IČO: 00307581
DIČ: 2021022949
Bankové spojenie: VÚB a.s.
IBAN: SK54 0200 0000 0000 2372 9152
Kontaktná osoba: Ing. Dorota Jesenská, referát Správy majetku mesta,
sprava.majetku@mestotlmace.sk, 0917 983 466
- Správca: SLUŽBYT LEVICE SK s r.o.**
Sídlo: **Poľná 8, 934 01 Levice**
Štatutárny orgán: Ing. Viliam Rybár - konateľ
IČO: 55825699
DIČ: 2122094051
Bankové spojenie: SLSP
IBAN: SK44 0900 0000 0052 0885 2651
Kontaktné osoby: Ing. Dominika Rybárová – vedúca zákazníckeho centra
Jarmila Gregušová – pracovníčka zákazníckeho centra
Ingrid Jenesová - účtovníčka

Čl. I.

Predmet zmluvy

- Predmetom tejto zmluvy je v mene a na účet Vlastníka zabezpečiť výkon činností ekonomicko-právnych a technických záležitostí súvisiacich s výkonom správy majetku špecifikovaného v prílohe č. 1 (bytové domy vo výlučnom vlastníctve mesta Tlmače)
- Predmetom tejto zmluvy je správa bytov vo vlastníctve mesta Tlmače v bytových domoch, kde bude správa domu vykonávaná správcom okrem bytov v tzv. zmiešaných bytových domoch.)
- Pri bytoch začlenených do zmiešaných bytových domov sú povinnosti vlastníka bytu stanovené v zákone č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a rozhodnutím vlastníkov bytov v bytovom dome.
- Správca sa zaväzuje uskutočňovať pre Vlastníka činnosti uvedené v tejto zmluve a Vlastník sa zaväzuje Správcovi zaplatiť za to odmenu podľa ustanovení tejto zmluvy.

Čl. II.

Práva a povinnosti Vlastníka

- Odovzdať Správcovi ku dňu platnosti tejto zmluvy doklady týkajúceho sa bytových domov, ktoré sú predmetom správy podľa tejto zmluvy a sú presne špecifikované v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- Informovať Správcu včas o opatreniach prijímaných v súvislosti so správou bytového fondu mestským zastupiteľstvom, alebo inými orgánmi mesta, týkajúce sa činnosti vykonávaných Správcom podľa tejto zmluvy.
- Vlastník je povinný oznamovať Správcovi zmeny dôležité :
 - pri zmene nájomcu bytu

- b) pre doručovanie písomností
- c) pri zmene výšky nájomného
- 4. Vlastník predkladá Správcovi príkazy na uzavretie zmlúv o nájme bytu (aj opakovaných) formou príkazu primátora. Príkaz obsahuje meno a priezvisko nájomcu a dobu nájmu tak, ako bola schválená podľa príslušných predpisov Vlastníka.
- 5. Vlastník predloží uznesenie MsZ o stanovenej výške základného nájomného, tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv a iné položky zahrnuté do nájomného a dôležité pre správne stanovenie výšky nájomného.
- 6. Za prípadné nepridelené byty do užívania (tj. neprenajaté) je Vlastník povinný mesačne vopred uhrádzať platby stanoveného nájomného a platby za služby spojené s užívaním bytov a NP.
- 7. Vlastník je povinný mesačne vopred uhrádzať platby do fondu prevádzky, údržby a opráv za nebytové priestory v prípadoch kedy sú nebytové priestory súčasťou bytového domu a nájomné z nich plynie priamo Vlastníkovi.
- 8. Vlastník je povinný mesačne vopred uhrádzať Správcovi správcovský poplatok za nebytové priestory a garáže, kde nájomné z nich plynie priamo Vlastníkovi.
- 9. Vlastník je povinný uhrádzať opravy a údržbu vo vnútri bytoch a to na základe fakturácie zo strany Správca.
- 10. Vlastník je povinný odovzdať Správcovi dokumenty týkajúce sa nájomných bytových domov špecifikovaných v prílohe č. 2 tejto zmluvy.

Čl. III.

Práva a povinnosti Správca

- 1. Správca je povinný :
 - a) Postupovať pri zabezpečovaní a realizácii činností, ktoré sú predmetom tejto zmluvy s potrebnou odbornou starostlivosťou a podľa pokynov Vlastníka a dôsledne dodržiavať úlohy zakotvené v tejto zmluve.
 - b) Chrániť jemu známe záujmy Vlastníka a oznamovať mu všetky okolnosti, ktoré môžu mať vplyv na zmenu jeho príkazov.
 - c) Poukazovať z bankového účtu bytového domu na účet mesta, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy, vybrať nájomné a to vo výške podľa čl. V, bod 3 tejto zmluvy do 30. dňa nasledujúceho mesiaca.
 - d) Zostavovať a predkladať Správu o svojej činnosti a to Výkaz o výbere a čerpaní nájomného, úhrad za poskytované služby raz ročne, vždy k 31.12. príslušného roka v termíne do 31.5. nasledujúceho roka.
 - e) Zabezpečovať údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu na základe odôvodnených požiadaviek a v súlade s osobitnými právnymi predpismi (napr. predpisy o požiarnej ochrane, o bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebným zákonom a pod.) do výšky finančného krytia týchto požiadaviek. Náklady na údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu budú hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv.
 - f) Zabezpečovať údržbu a opravy v bytoch a v nebytových priestoroch, ktoré sú súčasťou bytových domov a to na základe odôvodnených požiadaviek a v súlade s § 5 Nariadenia vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Náklady na opravy v bytoch a v nebytových priestoroch znáša Vlastník a to na základe fakturácie.
 - g) Zabezpečovať odborné skúšky a prehliadky vyhradených technických zariadení podľa platných právnych predpisov a zabezpečiť dodržiavanie predpisov o požiarnej ochrane a BOZP.
 - h) Zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie

alebo majetok a to do výšky finančného krytia týchto potrieb. V prípade nedostatku finančných prostriedkov sa zistené poruchy odstránia na náklady Vlastníka na základe fakturácie.

- i) Zabezpečiť úhradu plnenia spojených s užívaním bytov v rozsahu zdrojov ich finančného krytia. V prípade nedostatku finančných prostriedkov informovať o tejto skutočnosti Vlastníka a dohodnúť postup súvisiaci predmetnej záležitosti.
- j) Pri obstarávaní opráv a údržby dojednávať čo najvýhodnejšie podmienky v prospech Vlastníka.
- k) Nahlasovať Vlastníkovi potrebu opráv a údržby väčšieho rozsahu za účelom zabezpečenia zdrojov ich krytia.
- l) Správca zodpovedá za záväzky Vlastníka vzniknuté pri výkone správy len do výšky zaplateného nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome.
- m) Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom za plnenia spojené s užívaním bytov, ktoré obstaral Správca v rámci tejto zmluvy, nesie Vlastník za neobsadené byty a nebytové priestory.

2. Správca na zabezpečenie činností súvisiacich so správou bytových domov je ďalej povinný :

- a) Uzatvárať nájomné zmluvy(aj opakovane) s nájomcami a to na základe príkazu primátora na uzavretie nájomných zmlúv.
- b) Odovzdávať byty do nájmu nájomcom určených Vlastníkom a preberať byty od nájomcov po ukončení nájmu.
- c) Predpisovať platbu za nájomné a za plnenia spojené s užívaním bytu voči nájomcom.
- d) Predpisovať platby do fondu prevádzky, údržby a opráv na bytových domoch, kde to vyžadujú právne predpisy, podľa platných právnych predpisov a rozhodnutí Vlastníka a to mesiac vopred.
- e) Vykonávať úpravy a zmeny predpisu úhrad za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov podľa potreby (zmena počtu osôb, úpravy cien a pod.).
- f) Viest' evidenciu o počte osôb v bytoch nahlásených nájomcom.
- g) Viest' evidenciu o nedoplatkoch resp. preplatkoch voči nájomcom.
- h) Oznamovať Vlastníkovi uvoľnenie bytov v bytových domoch najneskôr v nasledujúci deň po odovzdaní bytu zo strany nájomcu Správcovi.
- i) Informovať o poistných udalostiach. Poskytnúť Vlastníkovi súčinnosť pri uplatňovaní nárokov vyplývajúcich z poistných zmlúv v prípade, že si poistenie bytových domov zabezpečí Vlastník.
- j) Zastupovať Vlastníka pred orgánmi činnými v trestnom konaní a inými príslušnými orgánmi.
- k) Vymáhať pohľadávky na nájomnom a na úhradách za platby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov súdnou i mimosúdnou cestou za potrebnej súčinnosti Vlastníka, s prihliadnutím na reálnu vymožiteľnosť týchto pohľadávok, pritom náklady spojené s vymáhaním bude znášať Vlastník a odplata za tieto činnosti bude realizovaná v zmysle platného cenníka Správca.
- l) Vypovedať nájom bytu v zmysle ust. § 711 Obč. zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov a uzatvoriť dohody o skončení nájmu bytu v súčinnosti s Vlastníkom.

3. V bytových domoch je Správca ďalej povinný :

- a) poskytovať a zmluvne zabezpečovať plnenia spojené s užívaním bytov s dodávateľmi na:
 - dodávku tepla a TUV podľa platných predpisov
 - dodávku vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových vôd do verejnej kanalizácie
 - zabezpečiť súčinnosť pri poskytovaní servisu prevádzky zariadenia umožňujúceho príjem televízneho a rozhlasového signálu s dodávateľom služby (nahlasovať zmenu nájomcov)
 - osvetlenie spoločných priestorov

- deratizácia spoločných častí domu
 - zabezpečenie pohotovostnej služby na odstraňovanie porúch rozvodov a výťahov
 - zabezpečiť upratovacie služby spoločných častí bytového domu na náklad nájomcov, ak sa na tom zhodla nadpolovičná väčšina nájomcov
 - zabezpečenie ďalších služieb spojených s užívaním bytu
- b) výmenu meracej a regulačnej techniky v súlade s platnou legislatívou na náklady Vlastníka
- c) vyúčtovať užívateľom úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a NP v súlade s platnou legislatívou, internými predpismi, rozhodnutím Vlastníka.

4. Z ekonomických činností je Správca povinný:

- a) Prostriedky získané od nájomcov za nájomné, úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv viesť oddelene od účtu Správca v banke, a to osobitne pre každý bytový dom. Správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte bytového domu. Majetok Vlastníka nie je súčasťou majetku Správca. Majetok Vlastníka nesmie Správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou bytového domu. Správca nesmie využiť majetok Vlastníka vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.
- b) Za týmto účelom Správca založí na každý bytový dom nový bankový účet, na ktorý sa prevedú zostatky finančných prostriedkov z existujúcich bankových účtov bytových domov a to z účtu „nájomne“ ako aj z účtu „služby“. V prípade, že nebude potrebné založiť nový bankový účet na bytových domoch, tak sa bankový účet „služby“ zruší a ponechá sa bankový účet „nájomné“. Zostatok účtu „zábezpeka“ sa prevedie na novozaložený účet, ktorý si založí Vlastník. (viď §12 ods.7 a ods. 8 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách ktorý ustanovuje, že finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie žiadateľ dotácie na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
- c) Viesť účtovníctvo a samostatnú evidenciu o zariaďovaní záležitostí, ktoré sú predmetom zmluvy samostatne za každý bytový dom.
- d) Viesť evidenciu predpisu platieb voči nájomcom.
- e) Viesť evidenciu prijatých zálohových platieb a evidenciu nákladov, ktoré budú predmetom vyúčtovania.
- f) V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu vypočítať a účtovať nájomcovi úroky z omeškania v súlade s Nariadením vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, pritom 50% príjmov z úrokov z omeškania bude príjmom fondu prevádzky, údržby a oprava a 50% príjmom Správca a ktorý je oprávnený previesť tieto príjmy na svoj bankový účet.
- g) Predkladať písomne/ mailom Vlastníkovi prehľad nedoplatkov mesačne a to najneskôr do 25. dňa nasledujúceho mesiaca. Za všetky byty v bytových domoch. Na vyžiadanie bude Správca informovať Vlastníka o postupe pri vymáhaní pohľadávok voči nájomcom a vyhodnotí reálnu vymožitelnosť pohľadávky, prípadne v súčinnosti s Vlastníkom navrhne ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou alebo dohodou s nájomcom
- h) Viesť evidenciu uzatvorených nájomných zmlúv na byty.

Čl. IV.

Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv a jeho použitie

1. Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv a jeho použitie v zmysle zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v z.n.p.
- a) Vlastník bytovej budovy s nájomnými bytmi tvorí fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy ročne minimálne vo výške 0,5 % obstarávacích nákladov na obstaranie nájomných bytov. Výšku tvorby fondu pre jednotlivé bytové budovy určí MsZ uznesením.

- b) Z fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opráv balkónov a lodžií, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, bankové poplatky vzniknuté na bankovom účte bytového domu.
- c) Fond prevádzky, údržby a opráv neslúži na opravy a údržbu bytov. Náklady na opravu a údržbu bytov, alebo zariadení nachádzajúcich sa v byte sa hradia z vybraného nájomného.
- d) Prostriedky vedené vo Fonde prevádzky, údržby a opráv jednej bytovej budovy nemôžu byť použité na financovanie nákladov súvisiacich s prevádzkou, údržbou a opravami inej bytovej budovy. Ak vo fonde prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy nie je dostatok finančných prostriedkov, vlastník bytovej budovy zabezpečí finančné prostriedky na financovanie nevyhnutých opráv a údržby z iných zdrojov.
- e) Zdrojom tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv je:
 - nájomné plynúce z prenájmu bytov nájomcom bytov
 - nájomné plynúce z prenájmu nebytových priestorov (viď Čl. II. bod 7 tejto zmluvy)
 - výnosy z účtu domu vedeného v banke
 - zmluvné pokuty a úroky z omeškania platieb
- f) Povinnosť tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv v súlade s vyššie uvedenými podmienkami vykoná v mene Vlastníka Správca.

Čl. V.

Výber finančných prostriedkov od nájomcov bytov a použitie vybratého nájomného

1. Finančné prostriedky za nájom a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov budú nájomníci bytov poukazovať na príslušný bankový účet bytového domu.
2. Prostriedky za plnenia spojené s užívaním bytov bude Správca používať na úhradu faktúr za dodávku služieb ako sú najmä teplo, teplá úžitková voda, studená voda, zrážková voda, elektrická energia spoločných priestorov, upratovanie spoločných priestorov, pohotovostná služba, deratizácia spoločných častí a iné služby ktoré sú predmetom vyúčtovania.
3. Prostriedky z nájomného bude Správca používať na :
 - a) Úhradu platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv (určený na opravu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu).
 - b) Úhradu správcovského poplatku za nájomné byty.
 - c) Úhradu správcovského poplatku za nebytové priestory v prípadoch kedy nájomné z nich neplynie Vlastníkovi ani bytovému domu (napr. Topoľová 40).
 - d) Pohľadávky na bytovom dome za príslušný mesiac.
 - e) Zostatok nájomného, čo predstavuje predpísané nájomné po odpočítaní položiek uvedených v čl. V. bod 3 písm.a) až d) odvedie Správca na účet Vlastníka.
 - f) Správca je oprávnený realizovať výdavky len do výšky krytia zostatkov vo FPÚaO. V prípade že prijaté platby od nájomcov nepokryjú vyššie uvedené výdavky, Správca bude informovať o tejto skutočnosti Vlastníka, ktorý je povinný uhradiť chýbajúce finančné prostriedky na účet bytového domu resp. si zabezpečiť služby a údržbu priamo on na základe objednávky u dodávateľov.
 - g) Úhradu ostatných nákladov, ktoré sú nevyhnutné a súvisia so správou majetku mesta ako sú napr. OBP a PO, kontrola VTZ, spotreba materiálu a to v prípade, že nebudú hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu budú predmetom fakturácie zo strany Správca.

- h) Opravy a údržbu väčšieho rozsahu si bude Vlastník objednávať sám priamo u dodávateľov.
- i) Výpočet výšky nájomného za užívanie bytu bude v súlade so zákonom č. 443/2010Z.z. Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v z.n.p., v súlade so zmluvou so ŠFRB resp. zmluvou o poskytnutí dotácie a v súlade s Uznesením mestského zastupiteľstva mesta Tlmače o výpočte a schválení výšky nájomného.

Čl. VI. **Stanovenie odmeny**

3. Stanovenie odmeny za činnosť Správcu

- a) Poplatok za vykonávané činnosti v zmysle tejto zmluvy je v čase uzatvorenia tejto zmluvy vo výške podľa cenovej ponuky, ktorá tvorí prílohu č. 1.
- b) Výška správcovského poplatku sa bude upravovať ročne vo výške zodpovedajúcej priemernej ročnej miere inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok. Správca upravenú výšku správcovského poplatku doručí Vlastníkovi formou Oznámenia.
- c) Správcovi prináleží okrem dohodnutej odplaty aj úhrada všetkých ekonomicky oprávnených nákladov pri realizácii činností nad rámec tejto zmluvy. Ide najmä o náklady vynaložené pri vymáhaní škody, ktorá Vlastníkovi vznikla činnosťou tretí osôb, pri vymáhaní vzniknutých nedoplatkov súdnou cestou, v exekučnom konaní a pod.
- d) Okrem základných povinností uvedených v Čl. III. tejto zmluvy, správca zabezpečí aj ďalšie služby a plnenia poskytnuté za osobitnú odplatu v zmysle platného cenníka, ktorý je dostupný v sídle správcu a zverejnený na webovej stránke správcu.
- e) V odmene nie sú zahrnuté služby riadiace sa platným cenníkom ako napr. :
 - hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv
 - poštovné,
 - hradené z konta užívateľa-nájomcu :
 - vyhotovenie a zaslanie upomienok (prvotné čerpanie z fondu a následne uhradené užívateľom do fondu prevádzky, údržby a opráv)
 - starostlivosť o kotolne
 - pohotovostná služba
 - náklady vyúčtovania
 - vystavenie potvrdení a fotokópií pre užívateľa
 - a iné poplatky za služby požadované nájomcom

Čl. VII. **Trvanie zmluvného vzťahu.**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Zmluva nadobúda platnosť podpisom zmluvných strán.
2. Zmluvu môže vypovedať každá zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je 6 mesiacov a začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
3. Uplynutím výpovednej lehoty zaniká záväzok Správcu uskutočňovať činnosti, ku ktorým sa zaviazal touto zmluvou. Správca je povinný upozorniť vlastníka na uskutočnenie opatrení potrebných na to, aby sa zabránilo vzniku škody bezprostredne hroziacej vlastníkovi nedokončením činností súvisiacich so zriaďovaním dohodnutých činností.
4. Záväzok Správcu zanikne aj jeho zánikom ako právnickej osoby.
5. Zmluvný vzťah môže zaniknúť aj dohodou jeho účastníkov, pričom dohoda musí mať písomnú formu a musí byť podpísaná obidvoma zmluvnými stranami.

Čl. VIII.
Osobitné ustanovenia

1. Vlastník splnomocňuje Správca na podávanie návrhov na súd v zmysle ustanovení Obč. zákonníka /žaloby na vypratanie nehnuteľnosti - bytu, príp. spoločného priestoru v dome, návrhy na vydanie platobných rozkazov a pod./ a na všetky úkony s tým spojené / napr. odvolanie sa proti rozsudku okresného súdu/, na podávanie návrhov k exekútorovi v zmysle ust. Exekučného poriadku a na všetky úkony s tým spojené.
2. Vlastník splnomocňuje Správca na uzavretie zmlúv s dodávateľmi tepla, plynu, vody, elektrickej energie a s dodávateľmi zabezpečujúcimi iné služby spojené s užívaním bytu v bytových domoch, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve Mesta, tak, že Správca bude v zmluvách vystupovať v mene a na účet Vlastníka.
3. Vlastník splnomocňuje Správca na uzatváranie nájomných zmlúv na byty s nájomcami, a to na základe príkazu primátora, alebo na základe iného rozhodnutia na uzavretie nájomných zmlúv, ktoré bude riadne a včas doručené Správcovi mailom na mailovú adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
4. Vlastník splnomocňuje Správca zmluvne zabezpečiť úhrady nájomného vrátane ostatných poplatkov v rozsahu kalkulácie a ďalšie platby v rozsahu kalkulácie (vrátane platieb za užívanie bytov) mesačne vopred.

Čl. IX.
Prechodné ustanovenia

1. Ustanovenie čl. III, bod. 2 písm a) sa použije až po schválení a nadobudnutí účinnosti novely všeobecne záväzného nariadenia o pridelovaní bytov vo vlastníctve mesta Tlmače.

Čl. X.
Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky uzavretej zmluvy môžu byť uskutočnené výlučne písomnou formou na základe dohody zmluvných strán a podpísaním štatutárnymi orgánmi.
2. Správa bytov vo vlastníctve mesta Tlmače prechádza do správy Správcovi, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy od 1.1.2025.
3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých Vlastník obdrží dve vyhotovenia a Správca dve vyhotovenia.
4. Zmluva nadobúda platnosť podpisom zmluvných strán, účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na webovej stránke Objednávateľ'a a v CRZ SR

V Leviciach dňa :

.....
Vlastník
Miroslav Kupči
primátor
Mesto Tlmače

.....
Správca
Ing. Viliam Rybár
konateľ
SLUŽBYT LEVICE SK s r.o

Príloha č. 1.

1.	Bytový dom Mládežnícka 311/8,10,12,14 , Tlmače Lipník	počet	Jednotková cena	
	a) 44 bytov v celkovej výmere 2870,90 m ² ,	44bj	11,30 €	za byt
	b) nebytových priestorov v celkovej výmere 221,77 m ² :			
	c) z toho nebytové priestory počet 2 v celkovej výmere 92,14 m ² ,	92,14 m²	0,25 €	za 1 m ²
	d) garáže počet 7 v celkovej výmere 129,63 m ²	7 garáží	3,75 €	za garáž
2.	Bytový dom Topoľová 40/2,2A, Tlmače Lipník	počet	Jednotková cena	
	a) 32 bytov v celkovej výmere 1483,80 m ² , 2 terás o celkovej výmere 12,80 m ²	32bj	11,30 €	za byt
	b) nebytový priestor celkovo o výmere 398,40 m ² z toho spoločnou časťou a spoločným zariadením bytového domu, je plynová kotolňa	398,4 m²	0,00 €	za 1 m ²
	plynová kotolňa (3 x 50 KW kotol)		37,20 €	kotolňa
3.	Bytový dom Topoľová 752/6A, Tlmače Lipník	počet	Jednotková cena.	
	a) 17 bytov v celkovej výmere 650 m ²	17bj	11,30 €	za byt
	plynová kotolňa (3 x 35 kW)		37,20 €	kotolňa

Doklady týkajúceho sa bytových domov

Pre účely stanovenia výšky nájomného a tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv

- Výšku obstarávacej ceny bytov postavených/rekonštruovaných z verejných zdrojov
- Rozlohu jednotlivých bytov
- Uznesenie Ms. Zastupiteľstva o stanovení výšky nájomného a tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv (% z obstarávacej ceny bytu)

Doklady ekonomického charakteru

- Hlavná kniha bytového domu ku dňu 30.09.2024
- Inventarizácia (dokladová) jednotlivých položiek (účtov) hlavnej knihy
- Účtovné doklady za rok 2024 :
 - výpisy z BÚ
 - Dodávateľské faktúry v členení na náklady vyúčtovania a fond opráv
 - faktúry odberateľské
 - interné doklady
 - doklady o nájmoch
 - a iné ako napr. poštové poukážky)
- Evidencia o tvorbe a čerpaní FPÚaO k 30.09.2024
- Záväzky bytového domu (vyplývajúce z neuhradených dodávateľských faktúr, nesplatené úvery.....)
- Doklady k poistným udalostiam

Doklady týkajúce sa evidencie údajov o bytoch

- Passporty bytového domu:
 - plochy miestností a bytov
 - vek stavby
- Prehľad konštrukčných prvkov bytového domu so stavom, dátumom opráv a investícií a s menom dodávateľa vrátane dodávateľských zmlúv
- Zoznam všetkých meračov v bytoch po užívateľoch a prislúchajúcich plochách resp. miestnostiach / bytoch
- Montážne protokoly k meračom vrátane passportu vykurovacích telies (typy telies, koeficienty polohy, výkony, koeficienty meračov) v prípade vlastného rozúčtovania tepla
- Zoznam odberných miest energií

Podklady k vyúčtovaniu plnení (služieb) spojených s užívaním bytov za rok 2024

- Prehľad o spôsobe rozúčtovania jednotlivých služieb vrátane názvov/mien dodávateľov služieb
- Predpis a Evidencia platieb jednotlivých vlastníkov bytov a NP za rok 2024 vrátane osobomesiacov
- Mesačný zálohový predpis voči nájomcom v členení na nájomcov a položky predpisu – samostatne za každý mesiac v roku 2024 vrátane odsťahovaných nájomcov
- Stav osobného konta jednotlivých nájomcov bývajúcich aj odsťahovaných v členení na istinu a úroky z omeškania k 30.09.2024
- Databáza užívateľov k 30.9.2024 (vrátane. kontaktných údajov)
- Zmeny užívateľov v roku 2024 (vrátane. kontaktných údajov)

Doklady technického charakteru

- Dokumentácia k odborným prehliadkam a skúškam VTZ - Harmonogram, správy z odborných prehliadok a skúšok
- elektrické zariadenie

- bleskozvodné zariadenie
- plynové zariadenie-regulátor, rozvod, spotrebič
- Dokumentácia požiarnej ochrany
- Zoznam vyhradených technických zariadení vrátane revízií
- Projekt hydraulického vyregulovania TUV a ÚK
- Požiarnobezpečnostná charakteristika stavby
- Stavebná dokumentácia (architektúra, statika, zdravotníctvo, kanalizačná prípojka, vodovodná prípojka, elektroinštalácia, ústredné kúrenie, tepelná prípojka)
- Stavebné povolenie, projekt skutočnej realizácie ak sa vykonávali stavebné práce, kolaudačné rozhodnutie o stavbe a iné doklady z rozhodnutí stavebného úradu
- Energetický certifikát
- Montážne protokoly meradiel
- Kotle:
 - Dokumentácia od kotolní
 - Technická správa kotolní
 - Prevádzkový denník kotolní
 - Revízie

Doklady o zmluvných a obchodných vzťahoch v členení podľa dodávateľov a rokov

- Zmluvy s dodávateľmi médií
- Zmluvy o poskytovaní havarijnej služby, upratovania
- Zmluvy v prípade rozpracovaných opráv, rekonštrukcií a iných prebiehajúcich prác
- Zmluva - poisťovňa
- a iné zmluvy