

Zmluva o hospodárení s majetkom mesta č. 730/2024

Uzatvorená podľa § 51 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, § 8 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzné nariadenie mesta Partizánske č. 3/2011 o pridelovaní bytov vo vlastníctve mesta Partizánske (ďalej aj ako „VZN“) medzi týmito zmluvnými stranami:

Mesto Partizánske

zastúpené: doc. PaedDr. Jozef Božík, PhD., primátor
so sídlom: Nám. SNP č. 212/4, 958 01 Partizánske,
IČO: 00310905
DIČ: 2021278028
bankové spojenie (IBAN): SK27 0200 0000 0000 0072 9192
SWIFT/BIC: SUBASKBX
e-mail: sekretariat@partizanske.sk
kontakt: 038/53633052
(ďalej ako „vlastník“ alebo „mesto“)

a

Správa majetku mesta, n. o., Partizánske

zastúpená: Ing. Branislav Lačný, riaditeľ
so sídlom: 29.augusta 1191/51, 958 01 Partizánske,
IČO: 37923145
DIČ: 2022092963
IČ DPH: SK2022092963
zapísaná v registri: Okresný úrad Trenčín, odbor všeobecnej vnútornej správy,
pod č. OVVS/NO/89-16/2005
bankové spojenie (IBAN): SK10 7500 0000 0040 0301 5169
SWIFT/BIC: CEKOSKBX
(ďalej ako „hospodár“)
(vlastník/mesto a hospodár spolu ďalej ako „zmluvné strany“)

Preambula

Mesto Partizánske je vlastníkom nehnuteľností – bytov nachádzajúcich sa v k. ú. Veľké Bielice a v k. ú. Partizánske, ktorých podrobný zoznam je uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy (byty v nehnuteľnostiach vo vlastníctve Mesta Partizánske).

Hospodár je neziskovou organizáciou, ktorú založilo mesto Partizánske za účelom správy a údržby bytového fondu.

Čl. I

Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je odplatné hospodárenie s nehnuteľnosťami a výkon práv a povinností vyplývajúcich zo súkromnoprávných a verejnoprávných vzťahov k nehnuteľnostiam uvedeným v prílohe č. 1 tejto zmluvy a ku všetkým priestorom v nich sa nachádzajúcich za účelom zabezpečenia

správy a údržby bytového fondu mesta v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Partizánskom č. 455/XII/2024 zo dňa 10.12.2024.

Čl. II

Práva a povinnosti hospodára

1. Hospodár hospodári s nehnuteľnosťami vlastníka samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníka. Hospodár je oprávnený splnomocniť k úkonom aj inú osobu (substitučné plnomocnenstvo). Hospodár je oprávnený splnomocniť advokáta na zastupovanie pri súdnych sporoch.
2. Hospodár je oprávnený:
 - a) uzatvárať a vypovedať nájomné zmluvy k nehnuteľnostiam uvedeným v prílohe č. 1 tejto zmluvy a v zmysle § 4 bod 6. VZN mesta Partizánske o pridelovaní bytov vo vlastníctve mesta Partizánske na návrh Komisie pre sociálnu a bytovú politiku a ochranu verejného poriadku dávať súhlas na podnájom bytu vo vlastníctve mesta,
 - b) pripravovať návrhy na obsadenie bytov a zverených nehnuteľností a predkladať ich vlastníkovi k výberu,
 - c) dávať súhlas k stavebným úpravám a zmenám vedúcim k zlepšeniu bytu, ku ktorým nie je potrebné podľa príslušných predpisov stavebné povolenie alebo ohlásenie stavebného úradu, pokiaľ budú vykonávané z iných prostriedkov než prostriedkov vlastníka a pokiaľ tým vlastníkovi nevzniknú iné záväzky,
 - d) vyberať a vymáhať nájomné od nájomníkov bytov,
 - e) zastupovať vlastníka v konaniach o vypratanie bytových priestorov a pozemkov,
 - f) uzatvárať zmluvy o prevode vlastníctva bytov v súlade so zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v zastúpení vlastníka na základe osobitného splnomocnenia,
 - g) vykonávať také opatrenia, ktoré povedú k zjednaniu nápravy v prípadoch neoprávneného nakladania s nehnuteľnosťami alebo ich časťami alebo v prípadoch porušovania povinností z nájmu bytu.
3. Pri uzatváraní nájomných zmlúv s nájomcami bytov je hospodár povinný upozorniť nájomníkov bytov, že sa majú obracať vo veciach nájmu bytov na hospodára, a nie na vlastníka.
4. Hospodár zodpovedá za technický stav nehnuteľností, navrhuje opatrenia, ktoré je potrebné prijať na udržanie/obnovenie/zlepšenie technického stavu. Hospodár je povinný poskytovať riadne a včas služby spojené s nájmom bytov a prihliadať na oprávnené záujmy a potreby jednotlivých nájomníkov bytov.
5. Hospodár je povinný zabezpečiť najmä:
 - a) prevádzku nehnuteľností alebo ich častí v súlade s účelom, ku ktorému sú určené,
 - b) technické odovzdávanie a preberanie bytov,
 - c) prevádzku, údržbu, bežné opravy nehnuteľností a predpísané revízie spoločne užívaných technických priestorov a zariadení, bez ktorých nebude byt v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
 - d) obstaranie nevyhnutných opráv a revízií uvoľnených nehnuteľností, bez ktorých nebude byt v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
 - e) plnenie povinností uložených vlastníkovi bezpečnostnými, hygienickými, požiarnymi a inými právnymi predpismi,
 - f) vedenie evidencie nájomníkov bytov,

- g) vyhotovenie podkladov pre právne konania v prípadoch, kde rokovanie vedie vlastník,
 - h) aktualizáciu a archiváciu celej technickej dokumentácie vzťahujúcej sa k obhospodarovaným nehnuteľnostiam,
 - i) informovanie správcu inžinierskych sietí o vzniknutej poruche a havárii,
 - j) uzatvorenie zmlúv o dodávkach energií a služieb do nehnuteľností,
 - k) označenie nehnuteľností tabuľkou s názvom a adresou vlastníka a hospodára.
6. Hospodár je oprávnený kontrolovať a požadovať, aby nájomník bytu užíval byt, spoločný nebytový priestor, spoločné časti, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo nehnuteľnosti riadne a zákonom stanoveným spôsobom a aby včas platil nájomné, ako aj úhradu za služby spojené s užívaním bytu.
 7. Hospodár určí osobu, na ktorú sa môžu nájomníci obracať v prípade poruchy, havárie, či iných udalostí, spojených s užívaním bytu ako aj spoločných zariadení a spoločných priestorov domu a zabezpečiť, aby meno tejto osoby ako aj spôsob jej kontaktovania boli trvalo vyvesené na verejne prístupnom mieste v dome.
 8. Hospodár je povinný o spôsobe používania spoločných priestorov informovať nájomníkov bytov a nebytových priestorov.
 9. Hospodár písomne informuje vlastníka o všetkých opravách, ktorých hodnota presiahne čiastku 100,- € (slovom: jedno sto eur) pred ich uskutočnením. Ak oprava nie je schválená v pláne opráv na príslušný rok, môže sa uskutočniť až po schválení vlastníkom. O všetkých uskutočnených opravách zasiela hospodár správu do 15 dní po skončení príslušného mesiaca.
 10. Hospodár pripravuje návrh plánu opráv a použite fondu opráv na rok vopred, ktorý schvaľuje primátor. Návrh plánu predloží hospodár najneskôr do 15. januára príslušného roka.
 11. Hospodár bezodkladne oznámi vlastníkovi havarijnú situáciu v nehnuteľnosti ako aj akékoľvek neoprávnené užívanie bytu a prijaté opatrenia na zjednanie nápravy.

Čl. III

Hospodárska činnosť hospodára

1. Hospodár je povinný odo dňa prevzatia nehnuteľností viesť účtovníctvo podľa platných predpisov a to tak, aby boli zrejmé náklady a príjmy každej obhospodarovanej nehnuteľnosti.
2. Hospodár je povinný uzavrieť poisťovacie zmluvy na nehnuteľnosti vlastníka, ktoré obhospodaruje na náklady vlastníka. V prípade vzniku poisťovacej udalosti splnomocňuje vlastník hospodára k riešeniu poisťovacej udalosti s príslušnou poisťovňou a oprávňuje ho prijímať poisťovacie plnenia na svoj účet vedený v ČSOB, a.s., Partizánske, IBAN: SK 10 7500 0000 0040 0301 5169.
3. Hospodár umožní vlastníkovi nahliadať do účtovných kníh, spisov a dokladov, kedykoľvek o to vlastník požiada. Zo strany vlastníka budú určené osoby, ktoré majú toto oprávnenie. Zároveň pripraví Polročnú správu o stave hospodárenia k 30.6. a Ročnú správu o stave hospodárenia k 31.12., ktorá bude obsahovať najmä prehľad zaplateného a dlžného nájomného jednotlivých nájomníkov, stav vymáhania dlžného nájomného, prehľad vykonaných opráv a zásahov z fondu opráv a údržby, konečný stav fondu opráv a údržby v sledovanom období a pod. Správy predloží vlastníkovi písomne do 30 dní po skončení daného obdobia.
4. Hospodár nie je oprávnený nehnuteľnosti vlastníka zaťažovať (záložným právom, vecným bremenom a pod.).

5. Hospodár stanoví výšku nájomného podľa platných predpisov, pričom maximálnu cenu nájmu stanovuje Vyhláška č. 281/2024 Z. z. Ministerstva dopravy Slovenskej republiky o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore a Opatrenie Ministerstva financií SR č. 01/R/2011 a o výške nájomného rozhoduje Mestská rada v Partizánskom.
6. Hospodár je povinný dbať na hospodárne vynaloženie prostriedkov a ďalej na to, aby drobné opravy podľa nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktoré majú nájomníci hradiť sami, neboli účtované na ťarchu hospodárenia s nehnuteľnosťami.
7. Hospodár je oprávnený vyberať nájomné stanovené podľa bodu 5. a platby za služby spojené s užívaním bytov. Hospodár je povinný poukazovať na účet vlastníka skutočne vybrané nájomné, vždy do posledného dňa príslušného mesiaca. Hospodár spolu s platbou odošle avízo o počte bytov v dome a predpis spolu s výberom mesačného nájomného podľa jednotlivých bytov.
8. V odvedenom nájomnom bude zahrnutá aj suma 4120,69 €/mesiac za nehnuteľnosť „bytový dom č. 945/20, 20A“ na ul. Februárová, suma 1010,89 €/mesiac za budovu „Slobodáreň č. 10“ na ul. R. Jašíka č. 652, suma 2620,96 €/mesiac za nehnuteľnosť „bytový dom č. 2357/13, 15“ na ul. Pod Šípkom a suma 3195,38 €/mesiac za nehnuteľnosť „bytový dom č. 2385/17, 19“ na ul. Pod Šípkom z dôvodu úhrady splátok poskytnutého úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania.
9. Hospodárenie s bytmi, využívanými vlastníkom pre jeho potreby, bude upravené v každom jednotlivom prípade dodatkom k tejto zmluve.
10. Hospodárovi za jeho činnosť podľa tejto zmluvy patrí odmena vo výške 14,- € bez DPH mesačne za každý byt/bytovú jednotku na základe faktúry vystavenej po skončení príslušného mesiaca. Faktúra bude obsahovať prehľad bytov, za ktoré sa účtuje odmena. Faktúra je splatná do 15 dní od doručenia.

Čl. IV

Súčinnosť vlastníka a hospodára

1. Pokiaľ je hospodár povinný podľa tejto zmluvy poskytnúť informáciu vlastníkovi, je jeho povinnosť splnená dorúčením písomnej informácie do podateľne MsÚ, elektronicky prostredníctvom Ústredného portálu verejnej správy, prípadne na iné miesto podľa pokynu vlastníka. Neodkladné správy napr. o vzniku havarijnej situácie je možné oznámiť ústne, telefonicky alebo elektronickou poštou.
2. Prenájom akejkoľvek časti nehnuteľnosti k reklamným, propagačným a iným podobným účelom je podmienený písomným súhlasom vlastníka.
3. Hospodár môže iniciovať a so súhlasom vlastníka zabezpečovať investičnú činnosť, smerujúcu k zhodnoteniu nehnuteľností a ich efektívnemu využitiu.
4. V prípade zániku alebo zmeny vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je hospodár povinný zabezpečiť odovzdanie alebo prevzatie nehnuteľnosti a uzavrieť príslušnú zmluvu. Prípadné zmeny budú zakotvené v dodatku k tejto zmluve a budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.
5. Hospodár je povinný v prípade ukončenia tejto zmluvy v súlade s Čl. V tejto zmluvy, k termínu jej ukončenia odovzdať bez zbytočného odkladu vlastníkovi všetku dokumentáciu a spisy a súčasne vykonať vyúčtovanie. Zároveň budú zmluvné strany povinné si vysporiadať všetky záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy. Hospodár je povinný včas upozorniť vlastníka na opatrenia k tomu, aby sa zabránilo vzniku škody bezprostredne hroziacej vlastníkovi nedokončením činnosti hospodára podľa tejto zmluvy.

6. Pokiaľ je hospodár povinný podľa tejto zmluvy vykonať nevyhnutnú údržbu, opravu, revíziu alebo havarijnú situáciu, je vlastník povinný refundovať hospodárovi náklady s tým spojené na základe vystavenej faktúry alebo súhlasu s čerpaním fondu opráv.

Čl. V Ostatné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluvný vzťah založený touto zmluvou končí:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán.
 - b) písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán. Pri výpovedi z dôvodu porušovania zmluvných podmienok je výpovedná lehota trojmesačná (3), pri výpovedi bez uvedenia dôvodov je výpovedná lehota šesťmesačná (6). V oboch prípadoch výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. VI Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť 01.01.2025, za podmienky, že bude táto Zmluva zverejnená v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR najneskôr 31.12.2024, nakoľko táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa §5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť a účinnosť Zmluva o hospodárení s majetkom mesta č. 860/2019-10012 zo dňa 20.12.2019 v znení jej neskorších dodatkov, s čím obe zmluvné strany súhlasia.
3. Zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné vykonať len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Obojstranne odsúhlasené zmeny a dodatky sa stávajú nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach po dvoch vyhotoveniach pre každú zmluvnú stranu.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, že vyjadruje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu, že nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

V Partizánskom dňa
vlastník:

V Partizánskom dňa
hospodár:

.....
Mesto Partizánske
doc. PaedDr. Jozef Božik, PhD.
primátor

.....
Správa majetku mesta, n. o., Partizánske
Ing. Branislav Lačný
riaditeľ

Príloha č. 1 k Zmluve o hospodárení s majetkom mesta č. 730/2024

Byty v nehnuteľnostiach vo vlastníctve Mesta Partizánske:

nachádzajúce sa v k. ú. Veľké Bielice:

- **4-izbový byt v rodinnom dome súp. č. 21 na ul. Agátová** zapísaný na LV č. 965 na pozemku registra „C“ parcela číslo 114,

-

nachádzajúce sa v k. ú. Partizánske:

1. zapísané na LV č. 2533:

- **24 1-izbových bytov a 10 izieb v bytovom dome súp. č. 173 na ul. Škultétyho** na pozemku registra „C“ parcela číslo 3319 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 369 m²,
- **18 2-izbových bytov v bytovom dome súp. č. 204 na ul. Nábrežná** na pozemku registra „C“ parcela číslo 3126 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 395 m²,
- **21 1-izbových bytov a 2 2-izbové byty v bytovom dome súp. č. 208 na ul. Nábrežná** na pozemku registra „C“ parcela číslo 3111 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 366 m²,
- **1 2-izbový byt v rodinnom dome súp. č. 298 na ul. Lány** na pozemku registra „C“ parcela číslo 4074 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 79 m²,
- **1 3-izbový byt a 5 2-izbových bytov v polyfunkčnom objekte súp. č. 152 na ul. Februárová** na pozemku registra „C“ parcela číslo 3292 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 478 m²,
- **1 3-izbový byt v dome súp. č. 1191 na ul. 29. augusta** na pozemku registra „C“ parcela číslo 3919/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 322 m²,
- **30 2-izbových bytov, 61 1-izbových bytov a 11 garsónok v bytovom dome súp. č. 945 na ul. Februárová** na pozemku registra „C“ parcela číslo 4784/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 891 m²,
- **4 1-izbové byty, 14 2-izbových bytov a 6 3-izbových bytov v bytovom dome súp. č. 2357 na ul. Pod Šípkom** na pozemkoch registra „C“ parcela číslo 4970/666 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 212 m² a 4970/667 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 212 m²,

2. zapísané na LV č. 3782:

- **22 1-izbových bytov a 2 garsónky v polyfunkčnom bytovom dome súp. č. 686 na ul. Nádražná** na pozemku registra „C“ parcela číslo 4718 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 564 m²,

3. zapísané na LV č. 4226:

- **2 3-izbové byty a 18 2-izbových bytov bytovom dome súp. č. 652 na ul. R. Jašíka** na pozemku registra „C“ parcela číslo 3306/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 575 m²,

4. zapísané na LV 5209:

- **44 1-izbových bytov, 1 2-izbový byt a 1 garsónka v bytovom dome súp. č. 833 na ul. Družstevná** na pozemku registra „C“ parcela číslo 4721 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 568 m²,

5. zapísané na LV č. 5398:

- **4 1-izbové byty, 14 2-izbových bytov a 6 3-izbových bytov v bytovom dome súp. č. 2385 na ul. Pod Šípkom** na pozemkoch registra „C“ parcela číslo 4970/688 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 212 m² a 4970/689 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 212 m².

6. zapísané na LV č. 5631:

- **4 3-izbové byty a 15 2-izbových bytov v dome súp. č. 156 na ul. R. Jašíka** na parc. 3290 - zastavané plochy a nádvorie o výmere 499 m²,