
Dodatok č. 14

k zmluve o výkone správy

uzatvorený podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení platných zmien a doplnení

1.1. SPRÁVCA: Spravbytherm s.r.o.

sídlo **Starý trh 518/47, 060 01 Kežmarok**

registrácia: Obchodný register Okr. súdu Prešov, oddiel: Sro, Vložka číslo: 17899/P

zastúpený konateľom: **Ing. Mariánom Bešenejom**

IČO: 36 690 856 DIČ: 2022265586 IČ DPH: SK2022265586

1.2. VLASTNÍK BYTOV:

Mesto Kežmarok

sídlo **Hlavné námestie č.1, 060 01 Kežmarok**

zastúpený primátorom mesta: PhDr. Mgr. Jánom Ferenčákom, MBA

IČO: 00326283 DIČ: 2020697184 IČ DPH: Mesto Kežmarok nie je platcom

DPH, SK2020697184 – zdaniteľná osoba registrovaná pre daň podľa § 7a zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

Čl. I.

Zmluvné strany sa dohodli na tomto Dodatku č. 14, ktorým sa mení a dopĺňa Zmluva o výkone správy zo dňa 18.06.2007 nasledovne:

Článok II. PREDMET ZMLUVY sa mení takto:

- 2.1 Zmluvné strany uzatvárajú predmetnú zmluvu za účelom úpravy vzájomných práv a povinností správcu a vlastníka bytov (ďalej „vlastník“) v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, úpravy spôsobu správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, úpravy spôsobu a oprávnenia hospodárenia s prostriedkami prevádzky, údržby a opráv, zásady poskytovania plnení spojené s užívaním bytov a platieb za správu. Fond opráv v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v aktuálnom znení, vlastní bytov nevytvára. Výraz fond opráv sa nahrádza výrazom „prostriedky opráv“.
- 2.2 Vlastník touto zmluvou splnomocňuje správcu v zmysle Občianskeho zákonníka § 663 až § 720 zastupovať vlastníka pri výkone práv a povinností vyplývajúcich z nájomných vzťahov predmetných spravovaných bytov uvedených v prílohe č. 1.
- 2.3 Správca v zmysle bodu 2.2 zabezpečuje tiež práva a povinnosti prenajímateľa bytov.
- 2.4 Vlastník touto zmluvou splnomocňuje správcu zastupovať vlastníka pri výkone práv a povinností vyplývajúcich vlastníkovi zo zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom znení.

V článku III. ROZSAH A OBSAH PREDMETU PLNENIA dochádza k nasledovným zmenám:

Bod 3.1 sa mení takto:

- 3.1 Správca sa zaväzuje vykonávať správu domu a spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom.

Bod 3.9 sa mení takto:

- 3.9 Správca je povinný používať postupy verejného obstarávania v súlade so zákonom č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní v platnom znení.

Bod 3.10 sa vypúšťa.

V článku IV. PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU dochádza k nasledovným zmenám:

Bod 4.2 sa mení takto:

4.2 Správca je povinný:

- a) hospodáriť s majetkom vlastníka bytov s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami uvedenými v tejto zmluve,
- b) dbať na ochranu práv vlastníka bytov a uprednostňovať ich pred vlastnými,
- c) zastupovať vlastníka bytov pri vymáhaní škody a bezdôvodného obohatenia, ktorá mu vznikla činnosťou tretích osôb,
- d) vykonávať práva k majetku vlastníka len v záujme vlastníka bytov,
- e) sledovať úhrady za nájom a úhrady preddavkov za poskytnuté služby od nájomníkov bytov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- f) umožniť vlastníkovi bytu na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu.

Uvádzacia veta bodu 4.5 znie nasledovne:

4.5 Po skončení kalendárneho roku vykoná správca vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytov, a to nasledovne:

Bod 4.5 písm. b) – uvádzacia veta znie nasledovne:

4.5 podľa nameraných hodnôt (upravených koeficientom) v byte:

Bod 4.11 sa mení takto:

4.11 Správca je povinný jedenkrát ročne alebo na požiadanie minimálne jednej štvrtiny nájomníkov alebo vlastníka bytov zorganizovať schôdzu nájomníkov bytov.

Bod 4.13 sa mení takto:

4.13 Správca zodpovedá za záväzky nájomníkov bytov vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku prostriedkov prevádzky, údržby a opráv. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu, len ak nie sú kryté úhradami preddavkov do prostriedkov prevádzky, údržby a opráv správcovi.

V článku V. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA BYTOV A NP dochádza k nasledovným zmenám:

Názov článku V. sa mení na PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA BYTOV

Bod 5.2 sa mení takto:

5.2 Vlastník bytov touto zmluvou splnomocňuje správcu v zmysle Občianskeho zákonníka § 663 až § 720 zastupovať vlastníka v nájomných vzťahoch predmetných spravovaných bytov.

Bod 5.3 písm. a) sa mení takto:

5.3 a) uzatvárať vo svojom mene zmluvy o nájme bytov na základe súhlasu vlastníka na uzavretie nájomnej zmluvy vydaného primátorom mesta Kežmarok.

Bod 5.4 sa mení takto:

5.4 Vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom je upravený v príslušných zmluvách o nájme bytov.

Článok VI. POPLATOK ZA VÝKON SPRÁVCOVSKEJ ČINNOSTI sa mení takto:

6.1. Cena za výkon správy a za činnosti dojednané v predmete tejto zmluvy je dojednaná dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

6.2. Zmluvné strany sa dohodli, že odplata za práce a správčovskú činnosť uvedenú v bode 3.2 až 3.8. je 7 €/mesiac/byt bez DPH (Slovom: Sedem eur eurocentov).

- 6.3. Na odplatu za činnosti účtované v zmysle bodu 6.2 správca vystavuje mesačne faktúru a zasiela ju vlastníkovi bytov predmetného bytového domu.
- 6.4. Správca je oprávnený jednostranne upraviť výšky poplatku za výkon správy uvedený v bode 6.2. max. o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien.

V článku VII. SPÔSOB A OPRÁVNENIA HOSPODÁRENIA S PROSTRIEDKAMI OPRÁV dochádza k nasledovným zmenám:

Bod 7.3 sa mení takto:

7.3 Súhlas vlastníka bytov na čerpanie finančných prostriedkov z prostriedkov opráv nie je potrebný pri objednávaní prác a služieb do 663 €. V tomto prípade o objednávke rozhodne správca.

Bod 7.7 sa mení takto:

7.7 Rozsah prác v bytoch (hranica medzi spoločnými časťami a zariadeniami a bytom) hradených z prostriedkov opráv si určí vlastník.

V článku VIII. OSOBITNÉ UJEDNANIA dochádza k nasledovným zmenám:

Bod 8.3 písm. a) sa mení takto:

8.3 a) na právne úkony vo svojom mene a na svoj účet za účelom zabezpečenia výkonu správy a plnenia povinností správcu v zmysle čl. IV. tejto zmluvy, pričom z týchto úkonov sú priamo zaviazaní nájomníci predmetných bytov,

Bod 8.5 sa mení takto:

8.5 K odpojeniu sa nájomníka bytu od centrálného vykurovania môže dôjsť iba na základe súhlasu vlastníka bytu (§ 14 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení jeho zmien a doplnkov), ktorý musí obsahovať aj spôsob financovania opätovného hydraulického vyregulovania sústavy ústredného vykurovania.

Príloha č. 1 - k Zmluve o výkone správy pre byty v znení platnom ku dňu 01.02.2025

P. č.	Adresa	Počet bytov	Výška nájmu mesačná	Poplatok za správu*
1	Baštová 8	32	1394,95	275,52
2	Gen. Štefánika 14	31	1504,00	266,91
3	Lanškrounská 1	9	1366,00	77,49
4	Lanškrounská 1A	9	1228,00	77,49
5	Košická 5-7-9	27	3522,00	232,47
6	Strelnica 3	1	36,22	8,61
7	Továrenská 29	1	37,35	8,61
8	Košická 12	26	2967,00	223,86
9	Košická 1-3	23	3036,00	198,03
10	Košická 11-13, Lanškrounská 3	27	3960,00	232,47
11	Lanškrounská 1B	14	1880,00	120,54
12	Lanškrounská 1C	9	1190,00	77,49
13	Weilburská 1-3	22	2873,11	189,42
14	Weilburská 5-7	18	2508,00	154,98
		249	27 502,63 €	2143,89 €

* poplatok za jeden mesiac s DPH

Vypúšťa sa príloha č. 2 Zoznam spravovaných nebytových priestorov.

Čl. II.

1. Všetky ostatné ustanovenia k zmluve o výkone správy zo dňa 18.06.2007, ktoré týmto dodatkom nie sú dotknuté, ostávajú nezmenené.
2. Tento dodatok je povinne zverejňovaný podľa § 5a zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia.
3. Správca ukončí výkon správy k bytom vypusteným z prílohy č. 1 a k nebytovým priestorom, ktoré boli uvedené v pôvodnej prílohe č. 2 ku dňu 28.2.2025.
4. Tento dodatok je vyhotovený v 5 exemplároch s platnosťou originálu, z ktorých tri obdrží vlastník a dva správca.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si tento dodatok pozorne prečítali, jeho obsahu porozumeli, tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, nekonajú v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak svojho súhlasu s týmto dodatkom pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

V Kežmarku dňa 31.1.2025

Správca :

Spravbytherm s.r.o.

Starý trh 518/47

060 01 Kežmarok

Štatutárny orgán: Ing. Marián Bešenej, konateľ

Vlastník bytov a nebytových priestorov :

Mesto Kežmarok

Hlavné námestie č.1,

060 01 Kežmarok

Štatutárny orgán: PhDr. Mgr. Ján Ferencák, MBA, primátor mesta