

Zmluva

o výkone správy bytového domu č. 2960/2014

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. Stanislavom Sládkom - predsedom družstva

Ing. Imrichom Dudášom – podpredsedom družstva

IČO: 00171590

DIČ: 2021023048

IČ DPH: SK 2021023048

Peňažný ústav: OTP Banka Slovensko, a.s. Levice

Číslo účtu: 8271788/5200

IBAN: SK13 5200 0000 0000 0827 1788

zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Nitre, odd. Dr., vložka č. 123/N (ďalej len „správca“)

a

2. Vlastník:

Obecný úrad Kalná nad Hronom

Červenej armády 55,

935 32 Kalná nad Hronom

Zastúpený: Ing. Ladislavom Éhnom, starostom obce

IČO: 00307131

DIČ: 2021218683

Čl. II

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je výkon správy a úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán za dohodnutých podmienok spôsobu výkonu správy v bytovom dome v Kalnej nad Hronom, katastrálne územie Kalná, ulica SNP, súpisné číslo 699, ktorý je zapísaný Okresným úradom Levice, katastrálny odbor ako parcela reg. „C“ č. 231/11 – zastavaná plocha o výmere 303 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 VÚB a.s. Levice a založenie a vedenie účtu na finančnú zábezpeku v zmysle VZN č. 10/2013,
 - 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 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) 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 a prerokovať s vlastníkom 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 z bankového účtu domu do 15. dňa príslušného mesiaca platbu vo výške 1 149,45 Eur z titulu základného nájomného po odpočítaní tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv a poistného. 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 od nájomcov bytov 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 a nájomcov 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 za neobsadené byty a za byty v nájme ich nájomcovia, iba ak nie sú kryté úhradami nájomného vrátane ostatných poplatkov v rozsahu kalkulácie.
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 sú povinní mesačne vopred uhrádzať spolu s nájomom vrátane ostatných poplatkov aj poplatkov za výkon správy a to:
 - vo výške 5,48 Eur vrátane DPH/ byt.

Poplatok na výkon správy môže byť ročne upravený v rozsahu medziročnej inflácie spotrebiteľských cien vykázanéj Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

4. Vlastník bytu je povinný oznamovať správcovi zmeny dôležité:
 - a) pri zmene nájomcu bytu,
 - b) pre doručovanie písomností,
 - c) pri zmene nájomného.
5. V prípade omeškania s platbami podľa bodu 2,3, a 4 sú vlastník resp. nájomcovia bytov a nebytových priestorov povinní zaplatiť poplatky z omeškania, ktorých výška sa určuje v súlade s platnými právnymi predpismi.
6. Vlastník je povinný zabezpečiť úhradu zo strany vlastníka a nájomcov bytov a nebytových priestorov vyúčtovaním záloh zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania vlastníkovi a nájomcom. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť 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.
7. 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.
8. 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 nájmu vrátane ostatných poplatkov v rozsahu kalkulácie.
9. Vlastník resp. zástupca vlastníka bytov majú právo nahliadať do všetkých dokladov týkajúcich sa správy domu.
10. Vlastník bytov resp. nájomcovia sú povinní 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 a nájomcovia bytov neumožnia na požiadanie vstup do bytov, zodpovedajú za škody vzniknuté týmto konaním.

11. Vlastník bytov odsúhlasuje výšku finančných prostriedkov potrebných na výkon údržby a opráv na jeden rok vopred najneskôr do októbra predchádzajúceho roka.
12. Nedodržanie a nesplnenie povinností vlastníka a nájomcov bytov vyplývajúcich z tejto zmluvy sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy zo strany vlastníka bytov a nebytových priestorov. V prípade podstatného porušenia zmluvy správcu alebo vlastníka 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.

Čl. V

Doručovanie v styku správcu s vlastníkom bytov

1. Doručovanie v styku správcu s vlastníkom bytov a 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 správcou,
 - b) ak adresát odoprie písomnosť prijať sa táto považuje za doručenie dňom, keď bolo jej prijatie odopreté, na to musí doručovateľ adresáta upozorniť (na doručovanie písomností sa používa aj ustanovenie § 46 a § 47 OSP).

Čl. VI

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, ďalej občianskym zákonníkom 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. Povinnosť vlastníka podať daňové priznanie nie je týmto dotknutá.
4. Súčasťou tejto zmluvy sú:
 - a) rozhodnutia o pridelení bytov,
 - b) nájomné zmluvy,
 - c) zápisnice o odovzdaní bytov do užívania,

d) kalkulácie nájomného vrátane ostatných poplatkov na jednotlivé typy bytov v dome, platnosť kalkulácie sa mení vystavením novej kalkulácie.

Doklady uvedené v bode a) vyhotovuje a prikladá vlastník a doklady uvedené v bodoch b), c), d) vyhotovuje a prikladá správca.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na obdobie dvoch rokov.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z čoho jeden je pre vlastníka a jeden pre správcu.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania 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. Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy, ktoré súvisia so správou domu, na nového správcu alebo spoločenstvo.
6. Vlastník súhlasí s použitím osobných údajov pre administratívne a účtovné účely súvisiace so správou bytu na dobu neurčitú v súlade so zákonom č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov.
7. 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 30. 6. 2014

Správca: Okresné stavebné bytové
družstvo

LEVICE

Vlastník:



Ing. Stanislav Sládok – predseda družstva

Ing. Ladislav Ďhn - starosta obce

Ing. Imrich Dudáš –podpredseda družstva