

Zmluva o výkone správy bytov a nebytových priestorov č. 1/2018

uzatvorená v súlade s § 8 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“)

Evidenčné číslo: 876/2018

Čl. I.

Zmluvné strany

1. Správca : MeT Šaľa, spol. s r.o.

Sídlo: Kvetná 4, 927 01 Šaľa
Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Trnava, odd:Sro,
vložka č. 15942/T.

Zapísaný v zozname správcov Ministerstva dopravy a výstavby
Slovenskej republiky pod č. 518.

IČO: 34 115 161

Zastúpené: **Ing. Roman Kondys**, konateľ spoločnosti

Bankové spojenie: Československá obchodná banka a.s., pobočka Šaľa

IBAN: SK45 7500 0000 0040 2200 4908

BIC: CEKOSKBX

(ďalej aj ako „správca“)

a

2. Vlastník : Mesto Šaľa

Sídlo: Námestie Svätej Trojice7, 927 15 Šaľa

IČO: 00 306 185

Zastúpené: **Mgr. Jozef Belický**, primátor mesta

Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia,a.s., pobočka Šaľa

IBAN: SK4811110000006627849005

BIC: UNCRSKX

(ďalej aj ako „záujemca“)

(obaja spoločne v ďalšom texte zmluvy ako „zmluvné strany“)

Čl. II.

Predmet zmluvy

2.1.Predmetom zmluvy je záväzok správcu nehnuteľností zabezpečiť správu bytového domu
s. č. 2480/1 na ul Fraňa Kráľa v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve,
a záväzok záujemcu zaplatiť správcovi dohodnutú výšku odmeny za vykonávanú správu.

2.2.Pre poriadok sa poznamenáva, že správca má oprávnenie na vykonávanie správcovskej
činnosti nehnuteľností, ktorú skutočnosť preukázal vierohodným spôsobom, a to výpisom
z Obchodného registra Okresného súdu Trnava.

Čl. III.

Predmet správy

1. Predmetom správy je správa spoločných častí, zariadení a príslušenstva, ďalej domu, špecifikovaného v čl. II. tejto zmluvy. V prírode sa jedná o bytový dom s 3 nadzemnými podlažiami.
2. Spoločnými časťami domu špecifikovaného v čl. II. tejto zmluvy sú: základy domu, obvodové múry, strecha, chodby, schodište, vchody, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie.
3. Spoločnými zariadeniami domu špecifikovaného v čl. II. tejto zmluvy sú: hromozvodny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické a plynové domové rozvody, prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je byt umiestnený.

Čl. IV.

Doba správy

- 4.1. Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú, a to s právnou účinnosťou odo dňa uzavretia tohto právneho úkonu.
- 4.2. Správa skončí:
 - a) *po vzájomnej dohode zmluvných strán,*
 - b) *stratou oprávnenia správcu na vykonávanie činnosti,*
 - c) *výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán,*
 - d) *z iných zákonom stanovených dôvodov.*
- 4.3. Výpovedná doba je 6 – mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4.4. Pre prípad riadneho a včasného nesplnenia povinností vytvárať fond prevádzky, údržby a opráv domu vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v stanovenej lehote splatnosti a v stanovenej výške, má právo správca od zmluvy jednostranne odstúpiť, pretože nemá vytvorené podmienky na výkon správy. Týmto jednostranným úkonom správcu sa zmluva o výkone správy zrušuje 30-tym dňom od doručenia záujemcovi.

Čl. V.

Výška, splatnosť a spôsob úhrady odmeny správcu

- 5.1. Za výkon správy domu špecifikovaného v článku III. ods. 1. zmluvy bola zmluvnými stranami dojednaná odmena v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách, v znení neskorších predpisov, vo výške 4,83 EUR bez DPH mesačne za každý byt.
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že odmena podľa ods. 1. tohto článku zmluvy je splatná v pravidelných mesačných splátkach vopred, najneskôr do 10-teho dňa toho ktorého mesiaca na účet správcu, vedený v ČSOB banke, a.s., IBAN: SK 45 7500 0000 0040 2200 4908.

Čl. VI.

Obsah a rozsah správy

6.1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu domu špecifikovaného v čl. III. tejto zmluvy vo všetkých oblastiach nevyhnutných na zabezpečenie nerušeného výkonu vlastníckych a užívacích práv účastníkov prostredníctvom svojich odborných spolupracovníkov, a to v nasledovných oblastiach:

- a) v oblasti právnej,
- b) v oblasti ekonomickej vrátane administratívnej,
- c) v oblasti technickej.

6.2. Rozsah poskytovanej správy v oblastiach uvedených v ods. 1 tohto článku zmluvy je nasledovný:

V právnej oblasti:

- spísanie jednostranných a dvojstranných písomných právnych úkonov, napr. mandátnych zmlúv, zmlúv o dielo týkajúcich sa opráv, údržby domu, zmlúv o zabezpečení dodávky služieb spojených s užívaním bytov, nájomných zmlúv atď.,
- spísanie podaní pri uplatnení práva na úhradu platieb do fondu opráv a údržby, príp. nájomného, alebo iných nárokov spojených so správou domu,
- zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v konaní pred orgánmi štátnej správy a miestnej samosprávy vo veciach súvisiacich so správou domu,
- sprostredkovať a realizovať výberové konanie na dodávateľov služieb potrebných v súvislosti so správou domu.

V ekonomickej oblasti:

- zriadenie osobitného podúčtu pre vedenie fondu prevádzky, opráv a údržby domu,
- vedenie účtovnej evidencie príjmov a výdavkov spojených so správou domu,
- vykonávanie úhrad zmluvným dodávateľom za poskytovanie služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome,
- rozpočtovanie a špecifikovanie všetkých podkladov na účely výpočtu pravidelných mesačných záloh do fondu prevádzky, opráv a údržby domu,
- vyhotovenie správy o činnosti správcu za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí a priestorov a taktiež vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv domu a vyúčtovanie zálohových platieb a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytových priestorov rozúčtované za jednotlivé byty a nebytové priestory v lehote do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka.

V technickej oblasti:

- zabezpečovanie kompletnej technickej dokumentácie domu,
- spracovanie harmonogramu revízií a odborných prehliadok technických zariadení domu v súlade s právnymi predpismi,
- zabezpečenie realizácie opatrení uloženými príslušnými orgánmi v súvislosti s revíziami a odbornými prehliadkami technických zariadení,
- vykonávanie pravidelných ohliadok domu,
- zabezpečenie zmluvných dodávateľov na bežnú prevádzku, údržbu, opravy a úpravy domu, v súlade s výberom uskutočneným rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov,

- odstrániť bezprostredne hroziace nebezpečenstvo alebo havarijný stav, a i. bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, o tomto postupe správca bez zbytočného odkladu bude informovať vlastníkov,
- zabezpečenie všetkých služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, a to najmä dodávku tepla, teplej úžitkovej vody, pitnej vody, odvádzanie odpadových vôd, dodávku plynu, elektrickej energie, osvetľovanie spoločných častí domu,
- zabezpečenie dezinsekcie a deratizácie v súlade s právnymi predpismi,
 - zabezpečenie údržby a opravy inžinierskych sietí patriacich do spoločných zariadení domu.

Čl. VII.

Povinnosti zmluvných strán

Správca je povinný:

- vykonávať správu domu s odbornou starostlivosťou a chrániť záujmy vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- zabezpečiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov nerušené užívanie domu, a to počas celej doby účinnosti zmluvy,
- starať sa o údržbu domu podľa požiadaviek vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- viesť fond prevádzky, opráv a údržby domu,
- uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy s dodávateľmi prác a služieb na účely zabezpečenia prevádzky, údržby a opráv domu,
- poskytovať vlastníkom všetky informácie o stave bytového a nebytového fondu,
- dohliadať na riadne a včasné plnenie povinnosti vlastníkov, prispievať do fondu prevádzky, opráv a údržby, zabezpečiť vymáhanie nedoplatkov,
- zabezpečovať pravidelné ohliadky domu za účelom predchádzania vzniku škôd, bezodkladne riešiť havarijnú situáciu, a to i bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov,
- zabezpečovať bežnú údržbu a drobné opravy bytového nebytového fondu, predpokladanými nákladmi nepresahujúcimi finančnú čiastku vo výške 150 € bez DPH,
- riadne a včas oznamovať vlastníkom potrebu vykonať opravu nad rozsah bežnej opravy, za riadne oznámenie sa považuje písomné oznámenie zástupcovi vlastníkov,
- riadne a včas predložiť vlastníkom na schválenie zmluvných dodávateľov na vykonanie služieb a výkonov tak, aby títo boli schopní rozhodnúť o výbere konkrétneho dodávateľa,
- predkladať najneskôr k 31.05. nasledujúceho roka správu o činnosti správcu za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí a priestorov a taktiež vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv domu a vyúčtovanie zálohových platieb a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytových priestorov rozúčtované za jednotlivé byty a nebytové priestory.

Správca je oprávnený:

- navrhnúť výšku mesačných preddavkov do fondov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, ktorá podlieha schváleniu zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov,

zmeniť výšku mesačných preddavkov do fondov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb,

zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej $\frac{1}{4}$ vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní:

- užívať byt alebo nebytový priestor riadne a v súlade s dohodnutým účelom tak, aby výkon svojich vlastníckych a užívacích práv nerušili výkon práv ostatných vlastníkov,
- udržiavať na vlastné náklady byt alebo nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä zabezpečovať včas údržbu a opravy,
- odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch spôsobil sám vlastník alebo osoby, ktoré spolu s ním užívajú byt alebo nebytový priestor,
- umožniť správcovi alebo osobe oprávnenej na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru za účelom vykonania obhliadky alebo opravy,
- poskytovať riadnu a včasnú súčinnosť so správcom vo veci uplatňovania požiadaviek týkajúcich sa správy bytového a nebytového fondu, najmä v súvislosti s vylepšením alebo zhodnotením domu,
- oznamovať správcovi bez zbytočného odkladu potrebu nevyhnutných opráv, najmä havarijné stavy,
- počínať si tak, aby na dome nevznikla škoda, a v prípade bezprostrednej hrozby škody urobiť všetko na jej odstránenie,
- platiť dohodnuté platby do fondu prevádzky, opráv a údržby, zálohové platby na úhradu služieb spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru podľa dohody a odmenu správcu uvedenú v čl. V. tejto zmluvy,
- zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať o spôsobe prevádzky, údržby a opráv domu,
- riadne a včas oznamovať správcovi všetky relevantné skutočnosti, ktoré sú potrebné k rozhodnutiam týkajúcich sa správy domu, najmä prevod vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru, prenechanie užívania bytu alebo nebytového priestoru tretej osobe, zmeny v spôsobe a účele užívania bytu alebo nebytového priestoru.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú oprávnení:

- užívať byt alebo nebytový priestor v dome, spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo domu, ktorých užívanie je spojené s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru,
- prenechať byt, alebo nebytový priestor do užívania tretej osoby; pre nájom a podnájom bytu a nebytového priestoru platia osobitné predpisy,
- zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať o spôsobe prevádzky, údržby a opráv domu,
- nahliadať do všetkých účtovných a daňových dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

Čl. VIII. Spôsob rozhodovania

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa zúčastňujú na správe domu prostredníctvom zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov a rozhodujú o prevádzke, údržbe a opravách domu hlasovaním. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručenej najmenej v lehote 7 dní pred dňom konania schôdze. Za relevantné sa považuje aj doručenie vyvesením na tabuli vo vchode domu.
- 8.2. Za každý byt alebo nebytový priestor má jeho vlastník jeden hlas, a to aj v prípade, že byt alebo nebytový priestor je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov alebo v podielovom spoluvlastníctve, v prípade že má jeden vlastník viac bytov alebo nebytových priestorov v dome, má toľko hlasov, koľko bytov alebo nebytových priestorov má vo vlastníctve.
- 8.3. Vlastníci bytov rozhodujú nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov ak hlasujú o:
- a) zmluve o spoločenstve, zmene, zrušení, voľbe a odvolaní predsedu, jeho odmeny ; stanovách a zásadách hospodárenia,
 - b) zmluve o výkone správy, zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto úkony, výške platby za správu, odmene zástupcu vlastníkov,
 - c) peddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia tohto fondu,
 - d) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
 - e) miere využívania spoločných častí domu a ich prípadný nájom, súhlase s úpravou bytu a nebytového priestoru, inštalácií spoločných komunikačných sietí a antén v dome,
 - f) podaní návrhu na exekučné konanie, alebo dobrovoľnej dražbe bytu.
- 8.4. Ak vlastníci bytov rozhodujú o úvere, o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov, o zmene spôsobu výkonu správy a o zmluve o spoločenstve, rozhoduje sa vždy hlasovaním dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 8.5. Predmetom rozhodovania vlastníkov bytov je každá investícia týkajúca sa domu a všetky rozhodovania, týkajúce sa vykonávania platieb a ich výšky do fondu prevádzky, opráv a údržby domu. Náklady týkajúce sa prevádzky, opravy a údržby domu nepresahujúce peňažnú čiastku vo výške 150 € bez DPH je oprávnený vykonať správca, pričom je povinný informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov kvartálne.
- 8.6. Predchádzajúci súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa zároveň nevyžaduje v prípade havárií a predchádzania vzniku škodám na zdraví alebo majetku.
- 8.7. Pri rovnosti hlasov alebo ak sa väčšina hlasov alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka alebo správcu súd.

Čl. IX.

Osobitné dojednanie

- .Vlastníci bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v dome, špecifikovanom v čl. II. tejto dohody, berú na vedomie, že sú povinní riadne a včas plniť všetky svoje záväzky týkajúce sa správy domu a prispievať na náklady spojené s prevádzkou, opravami a údržbou domu, jeho spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva a pozemku, na ktorom je dom postavený.
- 9.2. V súvislosti s tvorbou fondu prevádzky, opráv a údržby berú vlastníci na vedomie, že z prostriedkov fondu sa nehradia náklady spojené s užívaním bytu a nebytových priestorov, t.j. dodávka tepla, teplej úžitkovej vody, pitnej vody, odvádzanie kanalizácie, a pod.
- 9.3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov zároveň berú na vedomie, že v súlade s ust. § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov, vzniká na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniknuté z neplnenia povinností prispievať na náklady spojené s prevádzkou, opravami a údržbou domu a pri vzniku škody spôsobenej vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru sa uspokojia z predmetného zákonného záložného práva.

Čl. X.

Prechodné a záverečné ustanovenia

- 10.1. Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodnuté ustanovenia tejto zmluvy, v ďalšom platia príslušné ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších zmien a doplnkov a príslušné ust. Občianskeho zákonníka.
- 10.2. Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zmluvy o výkone správy ako aj zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.
- 10.3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a od tohto momentu je pre zmluvné strany právne záväzná a účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke záujemcu.
- 10.4. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením celého znenia zmluvy, vrátane so zverejnením a sprístupnením ich osobných údajov v rozsahu mena, priezviska a trvalého pobytu. Povinnosť zmluvu zverejniť vyplýva z ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení.
- 10.5. Všetky dodatky, zmeny alebo iné dojednania zmluvných strán vyžadujú k svojej platnosti písomnú formu oboch zmluvných strán.

. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch povahy originálu, z ktorých dva (2) obdrží vlastník a dva (2) správca.

.6. Všetky dodatky, zmeny alebo iné dojednania zmluvných strán vyžadujú k svojej platnosti písomnú formu oboch zmluvných strán.

Tento právny úkon uzavreli zmluvné strany slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, teda tak, aby v budúcnosti nevzbudzoval žiadne pochybnosti o tom, čo chceli jeho obsahom prejavíť.

Na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy pripájajú zmluvné strany svoje vlastnoručné podpisy.

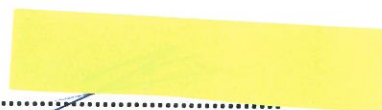
V Šali, dňa 14.11.2018

Vlastník:

Správca:



Mgr. Jozef Belický
primátor mesta



Ing. Roman Kondys
konateľ spoločnosti