

## Zmluva o výkone správy nehnuteľností č. 2/2013

### Zmluvné strany

Vlastník bytových domov:

**Obec Bobrovec**

**032 21 Bobrovec č.90**

v zastúpení: **Ing. Ladislav Sedlák, PhD.**

starosta obce

IČO: 315 117

DIČ: 2020581288

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.,

Liptovský Mikuláš

Číslo účtu: 1691281001/5600

(ďalej ako „vlastník“)

a

**Správca:**

**Zuzana KAJNAROVÁ**

**Štefánikova 1420/9, 031 01 Liptovský Mikuláš**

IČO: 34287691

DIČ:1021642448

Bankové spojenie: TATRABANKA, a.s.

Číslo účtu : 2621714195/1100

(ďalej ako „správca“)

uzatvárajú podľa § 269, ods. 2 Obchodného zákonníka

### **zmluvu o výkone správy nehnuteľností**

za nasledujúcich podmienok:

#### **Čl. 1**

##### **Predmet zmluvy**

1. Obec Bobrovec je výlučným vlastníkom nehnuteľností v k. ú. obce Bobrovec vedených na LV č. 1035
  - Nájomný bytový dom 24 b.j. blok „A“ súpisné číslo 731 na parc. č. C KN 2260/6
  - Nájomný bytový dom 24 b.j. blok „B“ súpisné číslo 732 na parc. č. C KN 2260/7.
2. Nehnuteľnosti identifikované v ods. 1 tohto článku zmluvy (ďalej len „bytové domy“) pozostávajú z nájomných bytov určených na trvalé, alebo prechodné bývanie.
3. Predmetom tejto zmluvy sú úpravy vzájomných práv a povinností zmluvných strán pri výkone správy bytových domov.

#### **Čl. 2**

##### **Rozsah výkonu správy**

1. Správca sa touto zmluvou zaväzuje pre vlastníka a v jeho mene vykonávať ekonomicko-právne a technické činnosti a služby súvisiace s výkonom správy bytových domov za podmienok dohodnutých v tejto zmluve v nasledovnom rozsahu:
  - a) prenajíma byty nachádzajúce sa v bytových domoch (ďalej len „byty“)
  - b) vypovedá nájomné zmluvy uzatvorené ohľadne bytov,
  - c) vykonáva údržbu bytových domov a bytov,
  - d) zabezpečí dodanie služieb súvisiacich s užívaním bytov,
  - e) preberá byty po zániku nájomného vzťahu,

- f) poskytuje ekonomické služby.
2. Správca v rámci svojich možností udržiava a chráni spravované nehnuteľnosti pred poškodením zničením alebo zneužitím a používa právne prostriedky na ich ochranu, vrátane včasného uplatňovania práva alebo oprávnených záujmov vlastníka pred príslušnými orgánmi. Vlastník zabezpečí, aby správca za účelom splnenia svojich uvedených povinností mal možnosť pravidelne kontrolovať bytové domy a byty.
  3. Správca je povinný pri vykonávaní správy bytových domov postupovať s odbornou starostlivosťou a v súlade s touto zmluvou, Všeobecne záväzným nariadením Obce Bobrovec č. 1/2013 o nájme bytov a v súlade so súvisiacimi právnymi predpismi a písomnými pokynmi vlastníka.
  4. Poistenie bytových domov zabezpečí na vlastné náklady vlastníka.

### Čl. 3

#### Prenajímanie a odovzdanie bytov

1. Vlastník týmto splnomocňuje správcu na uzatvorenie nájomných zmlúv a na vypovedanie nájomných zmlúv ohľadne bytov za podmienok určených v tomto článku zmluvy.
2. Vlastník formou písomného rozhodnutia starostu obce Bobrovec určí nájomcu, resp. nájomcov jednotlivých bytov a ďalšie osoby, ktoré majú právo užívať byt spolu s nájomcom.
3. Výšku nájomného a finančnej zábezpeky ohľadne jednotlivých bytových domov určí vlastník formou samostatného rozhodnutia.
4. Správca je povinný:
  - a) do 15 dní odo dňa obdržania písomného rozhodnutia vlastníka pripraviť návrh nájomnej zmluvy,
  - b) do 3 dní odo dňa predloženia potvrdenia vystaveného Obcou Bobrovec o úhrade finančnej zábezpeky uzatvoriť s nájomcom nájomnú zmluvu,
  - c) odovzdať nájomcovi byt bezodkladne po podpísaní nájomnej zmluvy všetkými zmluvnými stranami a spísať o odovzdaní a prevzatí bytu protokol.
5. Nájomná zmluva uzatvorená v zmysle tejto zmluvy musí byť v súlade s ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a ust. § 12 a nasl. zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov.
6. Nájomné zmluvy sa uzatvárajú na dobu určitú, na dobu 3 rokov, resp. na základe žiadosti nájomcu na kratšiu dobu.
7. Správca je oprávnený vypovedať nájomné zmluvy uzatvorené na základe tohto článku zmluvy v mene vlastníka v súlade s ust. § 711 a nasl. Občianskeho zákonníka.

### Čl. 4

#### Údržba bytových domov a bytov

1. Správca vykonáva ročné návrhy plánov opráv a údržby domového fondu podľa požiadaviek vlastníka, pri zohľadnení požiadaviek nájomcov a technického stavu bytových domov.
2. Správca v dostatočnom predstihu upozorní vlastníka na potrebu údržby a opráv bytového fondu.
3. Správca zabezpečuje operatívny styk s nájomcami bytov pri nahlasovaní, evidencii a realizácii opráv a údržby bytového fondu.
4. Správca zabezpečuje realizáciu schválených opráv a údržby domov s pomocou vybraných dodávateľských firiem

5. Správca eviduje projektovú dokumentáciu bytových domov, technickú a projektovú dokumentáciu vyhradených technických zariadení a harmonogramy odborných prehliadok a skúšok, dokumentáciu opráv, príslušenstva bytových domov.

## **Čl. 5** **Dodávka služieb**

1. Správca sa zaväzuje zabezpečiť poskytovanie nasledovných služieb do bytových domov a do prenajatých bytov:
  - a) dodávku vody z verejného vodovodu,
  - b) odvádzanie odpadových vôd,
  - c) osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domov.
2. Správca je oprávnený prijímať od jednotlivých nájomcov bytov úhrady za poskytované plnenia formou preddavku. Výšku preddavkov a spôsob úhrady určuje správca v Predpise výšky mesačných platieb.
3. Správca určí výšku mesačných preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu, vychádzajúc zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie alebo z predpokladaných nákladov.
4. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia je povinný správca určiť nasledovne:
  - a) podľa nameraných hodnôt
    - dodávka a odvádzanie vody – podľa podružných vodomeroch, pri rozúčtovaní sa vypočítava tzv. prepočítací koeficient, ako podiel hodnôt nameraných na hlavnom fakturačnom vodomere k súčtom nameraných hodnôt v bytových jednotkách
  - b) podľa počtu osôb
    - za osvetlenie spoločných priestorov
5. Správca je povinný predložiť do 31. mája nasledujúceho roka vlastníčkovi a nájomcom jednotlivých bytov vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu. Vykázaný preplatok môže správca nájomcovi vyplatiť len na základe predchádzajúceho súhlasu vlastníka, pokiaľ ten, ktorý nájomca nemá splatný neuhradený záväzok voči vlastníčkovi alebo správcovi. Vykázaný nedoplatok je povinný uhradiť nájomca do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
6. Vymáhanie nedoplatkov na nákladoch poskytnutých služieb od nájomcov zabezpečí vlastníč vo vlastnom mene a na vlastný účet, pričom správca sa zaväzuje poskytnúť vlastníčkovi potrebnú súčinnosť.

## **Čl. 6** **Preberanie bytov po zániku nájomného vzťahu**

1. Správca prevezme od nájomcov byty po zániku nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu. O odovzdaní a prevzatí bytu sa vyhotoví protokol, v ktorom sa uvádzajú prípadné poškodenia bytu, resp. jeho zariadenia.
2. V prípade, ak nájomca po zániku nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu nevyprázdnil a neodovzdá byt, správca je povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť vlastníčkovi.

## **Čl. 7** **Ekonomické služby**

1. Správca sa zaväzuje viesť účtovníctvo súvisiace s výkonom správy majetku vlastníka podľa platných účtovníckych a právnych predpisov.

2. Správca je oprávnený zabezpečovať úkony súvisiace s účtami vlastníka bytových domov:
  - súpisné číslo 731 č. účtu 1691289003/5600
  - súpisné číslo 732 č. účtu 1691287008/5600vedených v Prima banka Slovensko a. s., pobočka Liptovský Mikuláš.
3. Správca vedie evidenciu Predpisov výšky mesačných platieb podľa jednotlivých bytov a sleduje jednotlivé platby od nájomníkov. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné a preddavok za dodávku služieb podľa Predpisu výšky mesačných platieb, je správca povinný do 15. dňa nasledujúceho mesiaca informovať vlastníka o konkrétnych dlžníkoch a úhrnej výške ich záväzkov.
4. Správca pravidelne mesačne, do posledného dňa mesiaca, prevedie na bankový účet vlastníka bytových domov č. účtu 1691281001/5600 vedený v Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Liptovský Mikuláš zaplatené platby za nájomné podľa jednotlivých bytových domov.

#### **Čl. 8**

##### **Odmena za výkon správy**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že odmena za výkon správy sa stanovuje vo výške 4,50 eur (slovom štyri eur päťdesiat centov) za každý spravovaný byt a mesiac. Odmena bude vyplatená na účet správcu na základe faktúry predloženej správcom.
2. Odmena podľa tohto článku je dohodnutá na rok 2013. Správca má právo zvýšiť poplatok za výkon správy medziročne podľa miery inflácie. Pre ďalšie roky výšku odmeny dohodnú zmluvné strany formou dodatku k zmluve.

#### **Čl. 9**

##### **Ďalšie povinnosti správcu**

1. Správca je povinný predložiť vlastníkovi raz ročne do 15.1. nasledujúceho roku správu o hospodárení s nehnuteľnosťami, ktorá musí byť vypracovaná vo forme predpísanej vlastníkom.
2. Správca je povinný zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy domov bytových domov.
3. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov dáva vlastník súhlas so spracovaním osobných údajov v informačnom systéme správcu za účelom zabezpečenia výkonu správy v rozsahu stanovenom touto zmluvou.
4. Správca nie je oprávnený spravované nehnuteľnosti scudzit', zriadiť na nehnuteľnostiach záložné právo, ani ich zaťažiť akýmkoľvek iným spôsobom, použiť finančné prostriedky vlastníka vo vlastný prospech, alebo v prospech tretích osôb.
5. V prípade potreby vlastník písomne splnomocní správcu, aby v jeho mene zabezpečoval činnosti podľa tejto zmluvy.

#### **Čl. 10**

##### **Doba trvania a skončenia zmluvného vzťahu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvný vzťah môžu skončiť:
  - a) písomnou dohodou,
  - b) písomnou výpoveďou.

3. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

## Čl. 11

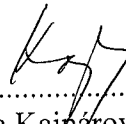
### Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť zase dňom zverejnenia zmluvy v súlade s ustanovením § 47 občianskeho zákonníka na webovom sídle vlastníka.
2. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť vykonané vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
3. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom rovnopise je určený zmluvným stranám.
5. Zmluvné strany vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Bobrovci dňa 30.09.2013



.....  
Ing. Ladislav Sedlák, PhD.  
starosta



.....  
Zuzana Kajnarová

**Zuzana KAJNAROVÁ**  
Štefánikova 1420/9  
031 01 LIPTOVSKÝ MIKULÁŠ  
IČO: 34287691 DIČ: 1021642446  
Tel.: 044/5520770. 0903 192 553

