

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzavretá podľa ustanovení § 8a a nasl. Zákona č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon)

Článok 1 Zmluvné strany

1.

Obec Veľké Zálužie

Obecná č. 955, 951 35 Veľké Zálužie

Zastúpená: Karolom Bútorom, starostom

IČO: 00 308 595

DIČ: 2021102919

Bankové spojenie: Dexia banka a.s. Nitra

Číslo účtu: 0801688001/5600

ako vlastník bytov a nebytových priestorov v bytových domoch v obci Veľké Zálužie (ďalej len „vlastník“)

a

2. Poľnohospodár – stavebné bytové družstvo

K Rieke 2, 949 05 Nitra

Zastúpené: Ing. Rudolfom Hlavačkom, predsedom PSBD

IČO: 00 515 507

DIČ: 2021253003

Zapísané v obch. reg. OS Nitra vl. č. 170/N

ako správca (ďalej len „správca“).

Článok 2 Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je zabezpečenie výkonu správy bytov a nebytových priestorov bytových domov vlastníka, ktorou je obstarávanie služieb, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníka:

- a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, pomocných zariadení domu, pozemku a príslušenstva bytového domu,
- b) služby a plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,
- c) evidovanie žiadostí o prenájom bytu a prenájom nebytových priestorov, predkladanie žiadostí a súvisiacich informácií vlastníkovi na schválenie,
- d) vedenie účtu bytového domu v banke,
- e) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- f) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými nájomcami bytov a nebytových priestorov v dome, a na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.
- g) presná špecifikácia majetku (bytové domy), na ktoré sa zmluva výkonom služieb vzťahuje, je definovaná v súpise majetku vlastníka, ktorý dáva správcovi do výkonu správy. Tento súpis je definovaný v Prílohe č.1 k tejto zmluve a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

Článok 3 Práva a povinnosti správcu

1. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne, v mene a na účet vlastníka.

2. Pri správe domu je správca povinný:

- a) hospodáriť s majetkom vlastníka s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami tejto zmluvy,
- b) dbať na ochranu práv vlastníka a uprednostňovať jeho záujmy pred vlastnými,
- c) zastupovať vlastníka pri vymáhaní škody, ktorá mu vznikla činnosťou tretích osôb a nájomcov,
- d) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od nájomcov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- e) umožniť vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- f) podľa dohodnutých zásad priebežne vlastníka informovať o všetkých evidovaných žiadostiach o prenájom bytov a nebytových priestorov, žiadosti doplnené o potrebné informácie predložiť vlastníkovi na posúdenie a schválenie,
- g) vypracovávať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na nasledujúci kalendárny rok,
- h) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a so zákonom.

3. Správa o činnosti

- 3.1. Správca je povinný najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkovi správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa každého samostatného bytového domu podľa súpisu v Prílohe č. 1 tejto zmluvy, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.
- 3.2. 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 vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia.
- 3.3. Ak správca nepredloží vlastníkovi správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv za plnenia v lehote podľa bodu 3.1. tohto článku, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu.

4. Správca je pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv povinný:

- a) spoločné časti, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo udržiavať a opravovať v rozsahu podľa potreby a v súlade so všeobecne platnými a osobitnými právnymi predpismi (predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon a pod.).
- b) zabezpečovať plnenia spojené s bývaním, a to najmä:
 - dodávku tepla, teplej úžitkovej vody,
 - dodávku studenej vody,
 - odvod odpadových vôd,
 - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu.
- c) vykonávať:
 - opravy a údržbu výtáhov,
 - deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu spoločných častí a zariadení domu,
 - požiarnu ochranu,
 - havarijnú službu,
 - odborné skúšky a odborné prehliadky vyhradených technických zariadení domu, predovšetkým plynových zariadení, výtáhov, bleskozvodov, elektrozariadení a výmeny vodomeroch v časových lehotách stanovených zákonom alebo všeobecne záväzným právnym predpisom,
5. Správca je povinný zabezpečiť vedenie bytovo-právnej agendy, technickoprevádzkovej a finančno-ekonomickej agendy spojenej so správou domu.
6. Majetok vlastníka nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníka nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia so spravovaným majetkom. Správca

- nesmie využiť majetok vlastníka vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Majetok vlastníka nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktoré smeruje proti majetku správcu.
7. Správca pri výkone správy a realizácii predmetu tejto zmluvy obstaráva plnenia a služby pre vlastníka bytov a nebytových priestorov vlastnými zamestnancami (vo vlastnej réžii) alebo tretími osobami (dodávateľsky).
 8. Správca je povinný písomne upozorniť nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú v omeškaní s platbami na vznikajúci nedoplatok presahujúci výšku mesačného zálohového predpisu.

Článok 4

Povinnosti vlastníka bytov

Po podpise tejto zmluvy, zadávateľ je povinný pristúpiť k podpisu individuálnych zmlúv o výkone správy a následne:

- odovzdať kópie príslušných dokumentácií a revízných správ,
- zabezpečiť obhliadku nehnuteľností za účasti jeho zamestnanca do 15 dní od podpisu tejto zmluvy,
- zabezpečiť odovzdanie a prebratie nehnuteľností, ktoré budú predmetom výkonu správy,
- poskytovať potrebnú súčinnosť, vykonať odpočet energií a tieto stavy nahlásiť ako počiatočné správcovi,
- uskutočniť priebežnú účtovnú závierku účtov, ktoré slúžia pre účtovnú evidenciu správy bytov a s výsledkom oboznámiť správcu,
- zabezpečiť pre správcu zriadenie dispozičného práva k účtom, na ktorých sú doteraz účtované všetky príjmy a úhrady súvisiace so správou bytov,

Článok 5

Zásady určenia výšky poplatku za správu

1. Odmena správcu za výkon správy podľa tejto zmluvy je stanovená v sume 5,88 € za jednu bytovú jednotku a mesiac.

Článok 6

Zásady hospodárenia s prostriedkami na účte

1. Vlastník má zriadený samostatný účet 0801689012/5600 vedený v Dexia banka, a.s. na príjem platieb užívateľov za nájomné podľa platných nájomných zmlúv.
2. Vlastník má zriadený samostatný účet 0801681010/5600 vedený v Dexia banka, a.s. na úhrady výdavkov za plnenia a príjmy preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv. Tento účet je analyticky členený podľa jednotlivých domov v súlade s platnými právnymi predpismi.
3. Dispozičné oprávnenie k týmto účtom bude mať tak správca, ako aj štatutárny zástupca vlastníka s právami a povinnosťami podľa tejto zmluvy.

Článok 7

Doba trvania zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od 1. januára 2012.
2. Túto zmluvu možno zrušiť vzájomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu.
3. Vlastník môže zmluvu kedykoľvek vypovedať s účinnosťou k poslednému dňu v mesiaci, v ktorom bola výpoveď správcovi doručená.

4. Od účinnosti výpovede je správca povinný nepokračovať v činnosti, na ktorú sa výpoveď vzťahuje. Je však povinný vlastníka upozorniť na opatrenia potrebné na to, aby sa zabránilo vzniku škody bezprostredne hroziacej vlastníkovi nedokončením tejto činnosti.
5. Správca môže zmluvu vypovedať, pričom výpovedná doba je 3 mesiace a začne plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede vlastníkovi bytov.
6. Výpoveď musí byť vždy písomná a doručená druhej strane.
7. Pri skončení zmluvného vzťahu je správca povinný primerane vykonať všetky úkony podľa článku 4 tejto zmluvy ako odovzdávajúci.

Článok 8

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, pokiaľ nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia ustanoveniami zákona a Obchodného zákonníka.
2. Ustanovenia tejto zmluvy možno zmeniť iba na základe písomného dodatku, uzavretého medzi zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva bola vyhotovená v 4 rovnopisoch, z toho 1 pre správcu a 3 rovnopisy pre vlastníka.
4. Táto zmluva bola schválená Obecným zastupiteľstvom Obce Veľké Zálužie dňa 8. 12. 2011 uznesením č. 107/2011.
5. Táto zmluva bola účastníkmi prečítaná, nimi schválená, a keďže jej obsah je v úplnom súlade s prejavom ich slobodnej vôle, túto na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.
6. Táto zmluva bude vlastníkom zverejnená v súlade s § 5a ods.1 zákona č.211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, v znení neskorších predpisov, najneskôr v nasledujúci deň po jej uzavretí.

Vo Veľkom Záluží, dňa 28.decembra 2011.

Vlastník

Správca

v. r.

Obec Veľké Zálužie
zastúpená starostom obce
Karolom Bútorom

Poľnohospodár – stavebné bytové družstvo
zastúpené predsedom PSBD
Ing. Rudolfom Hlavačkom