

Zmluva o výkone správy
uzatvorenej v zmysle § 8 z.č. 182/93 Zb. a o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
v znení neskorších zmien a doplnkov

medzi zmluvnými stranami

Mesto Komárno

Námestie gen. Klapku 1, 945 01 Komárno

IČO : 00306525

DIČ : 2021035731

Bankové spojenie : OTP banka Slovensko, a.s. č.ú.: 7408930/5200

zastúpené : primátorom mesta MUDr. Tiborom Bastrnákom

(ďalej len ako „vlastník“)

a

Handimex – byt Nové Zámky, s.r.o.

M.R.Štefánika 4, 940 01 Nové Zámky

IČO : 36 535 541

DIČ : 2021497357

Zapísaný : OS Nitra, odd. Sro., vložka č. 11817/N

Bankové spojenie : VUB a.s. č.ú.: 1382085058 / 0200

zastúpená konateľom : JUDr. Jaromírom Valentom resp. Jurajom Dominom

(ďalej len ako „správca“)

I. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy sú vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán pri výkone správy v domoch vo vlastníctve vlastníka (ďalej len ako „dom, domy“).
2. Za výkon správy zmluvné strany považujeme poskytovanie a obstarávanie prác, materiálov a služieb pre :
 - a) zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení, prípadne spoločného a príslušného pozemku či príslušenstva domu a nájomných bytov,
 - b) zabezpečenie služieb spojených s užívaním bytu, nebytového priestoru alebo rodinného domu,
 - c) spracovanie návrhov ročných plánov údržby a opráv nájomných domov a bytov,
 - d) vedenie pasportizácie domového a bytového fondu vlastníka,
 - e) zabezpečenie súčinnosti pri vypratani bytu,
 - f) vykonávanie technických kontrol bytov na základe podnetu nájomníka,
 - g) zabezpečenie revízných kontrol a prehliadok vo vyhradených technických zariadeniach,

- h) výpočet a predpis preddavkov za služby spojené s bývaním podľa platných predpisov,
- i) vyúčtovanie úhrad užívateľom za užívanie bytov a za služby spojené s bývaním podľa platných predpisov najneskôr do 31.5. kalendárneho roka,
- j) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku,
- k) ďalšie služby a úlohy so správou súvisiacich na ktorých sa zmluvné strany dohodneme
- l) zabezpečenie havarijnej služby
- k) archivácia písomností viažucich sa k spravovaným domom.

3. Touto zmluvou dohodnutými domami vo vlastníctve vlastníka ktoré sú miestom poskytnutia dodávky služby správy je 21 domov spolu s 447 bytovými jednotkami, a to:

1	Slobody 1-3, Komárno	17
2	Slobody 5-7, Komárno	17
3	Slobody 9 -11, Komárno	22
4	Gazdovská 4-6, Komárno	32
5	Gazdovská 8-10, Komárno	32
6	Špitálska 12-14, Komárno	32
7	Rolníckej školy 49-51, Komárno	68
8	gen.Klapku 2-8, Komárno	44
9	gen.Klapku 10-14, Komárno	33
10	Vnútorňá okr.10, Komárno	1
11	Vnútorňá okr.51, Komárno	21
12	Palatínova 44, Komárno	12
13	Palatínova 47, Komárno	2
14	Malá lža 18	1
15	Malé Hádovce 47	1
16	Mládeže 13,15	2
17	Gombaiho 12, Komárno	2
18	Dunajský rad 161, Komárno	1
19	Svätoondrejská 12, Komárno	1
20	Čerhát 29	1
21	Veľký Harčáš 61	105

II. Práva a povinnosti správcu

1. Správca sme právnická osoba oprávnená na podnikateľskú činnosť správy a údržby bytového fondu na základe Živnostenských oprávnení, zapísaná v Obchodnom registri na OS v Nitre v oddieli : Sro, vložka č. 11817/N.
2. a) Správca sa zaväzuje vykonávať správu, prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu, prípadne pozemku v mene a na účet vlastníka v domoch vo vlastníctve vlastníka a to v rozsahu tejto zmluvy a za v tejto zmluve dohodnutú odmenu.
b) Správca sa zaväzuje zabezpečiť drobné a stredné opravy a údržbu v bytoch v rozsahu individuálnej objednávky nájomníka za ad hoc dohodnutú cenu materiálov a prác.
3. Správca sa zaväzuje v rámci predmetu zmluvy :
a) spravovať, udržiavať a opravovať spoločné časti, zariadenia domu, príslušenstva a pozemok v rozsahu požiadaviek vlastníka v súlade s právnymi predpismi (predpisy požiarnej ochrany, vyhl., bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon, zák. o metrológii, predpisy o prevádzke výtahov a súvisiace predp. a pod.),

- b) v rámci zabezpečenia služieb spojených s užívaním bytov uzatvoriť zmluvy s dodávateľmi na:
- dodávku tepla a teplej úžitkovej vody
 - dodávku studenej vody a odvod odpadových a dažďových vôd
 - odvoz domového odpadu, čistenie komínov a žúmp
 - dodávku el. energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu
 - upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu
- c) zabezpečovať po dohode s vlastníkom poistenie domu, deratizáciu a dezinfekciu, príjem televízneho signálu.
4. Správca sa zaväzuje :
- a) viesť samostatné jednoduché účtovníctvo pre dom,
 - b) viesť mesačnú evidenciu spotreby SV,
 - c) viesť samostatne účtovnú evidenciu fondu údržby a opráv domov (ďalej len ako „FO“),
 - d) viesť prostriedky jednotlivých domov na bankovom účte oddelene od účtu správcu,
 - e) vymáhať škody, poistné plnenia,
 - f) poskytnúť individuálnu informáciu o stave FÓ vždy po požiadaní vlastníka,
 - g) predložiť vlastníkovi v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o hospodárení domu, stave spoločných častí a zariadení domu a iných skutočnostiach súvisiacich so správou domu,
5. Správca ďalej zabezpečujeme podľa požiadavky vlastníka na základe samostatných zmlúv :
- a) plánovanie a realizáciu investičných akcií v zmysle vecného a finančného plánu,
 - b) predprojektovú a projektovú prípravu akcií a schvaľovanie dokumentácií.
6. Správca zodpovedá vlastníkovi za všetky škody mu spôsobené pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou.
7. Správca sa zaväzuje upozorniť vlastníka na nebezpečné stavy domu, spoločných častí a zariadení, ktoré si vyžadujú opravu alebo rekonštrukciu ktoré mohol minimálne predvídať, na povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov vzťahujúcich sa na spoločné časti a zariadenia a ponúknuť spôsob ich odstránenia, resp. zabezpečenia.
8. Správca zodpovedá za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov obstaraných v súlade s touto zmluvou až do výšky splatených úhrad za služby spojené s bývaním a do výšky zostatku FO.

III. Práva a povinnosti vlastníka

1. Vlastník sme vlastníkmi 21 domov s 447 bytmi v Komárne bližšie špecifikovaných v bode 3. čl. I. tejto zmluvy. Z titulu svojho vlastníctva sme vlastníkmi spoločných častí, zariadení a pozemku domov.
2. Vlastník poverujeme správcu výkonom správy, prevádzky, opravami a údržbou spoločných častí a zariadení domu v našom mene a na náš účet v rozsahu a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Vlastník sa zaväzuje : a) uhrádzať preddavky na služby spojené s bývaním, na základe platobného výmeru správcu, b) pravidelne mesačne uhrádzať príspevky do FO určené vlastníkom a v tejto zmluve dohodnutú odmenu správcu,

- c) oznámiť správcovi zmenu v nájme bytu alebo jeho predaj a ďalšie skutočnosti (napr. zmenu počtu osôb v byte) rozhodujúce pre určenie platieb podľa tejto zmluvy do jedného mesiaca od ich vzniku.
4. Vlastník sa zaväzuje kedykoľvek umožniť vstup do bytových, nebytových a spoločných priestorov poverenému pracovníkovi správcu za účelom odpočtu meracích prístrojov a kontroly stavu častí domu a bytu a jeho zariadení.
 5. Ak vlastník znemožní prístup do bytu, nebytového priestoru a spoločných častí domu poverenej osobe správcu, resp. poškodím sám alebo osoba ktorej som umožnil prístup merač, výslovne súhlasím s výpočtom paušálnej čiastky za čerpané služby, ktorú vypočíta správca podľa platných noriem s prihliadnutím na spotrebu domu, resp. priemernú spotrebu obdobných bytov, resp. nebytových priestorov.
 6. V zmysle tejto zmluvy :
 - a) Vlastníka v styku so správcom zastupuje Primátor mesta, resp. ním poverená osoba. Rozhodnutie Primátora mesta, resp. ním poverenej osoby nahrádza rozhodnutie schôdze vlastníkov v zmysle ustanovení § 14 zák. č. 182/93 Z.z. v platnom znení.
 - b) Vlastník zodpovedá za zabezpečenie a dodržiavanie bezpečnostných, požiarnych a hygienických predpisov v dome.

IV. Oprava a údržba domu

1. Vykonané práce na spoločných častiach a zariadeniach domu preberajú a svojim podpisom potvrdzuje aspoň 1 zo zástupcov nájomníkov, práce vykonané v byte dotknutý nájomník.
2.
 - a) Správca sme povinný vykonať údržbu, opravu alebo poskytnúť služby len v prípade, že sú tieto plne kryté splatenými platbami na účte FO domu.
 - b) Havarijné stavy sa správca zaväzuje odstrániť bezodkladne tak, aby sa predišlo škodám na zdraví a majetku nájomníkov. Vykonanie prác a vynaloženie nákladov dodatočne preverí vlastníkom poverená osoba.
 - c) V prípade, že FO nekryje nevyhnutné náklady na odstránenie havárie dohodne správca so vlastníkom spôsob jej úhrady.

V. Spôsob výkonu správy

1. Správu a prevádzku domu a bytov, opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva zabezpečuje správca vlastnými pracovníkmi, prípadne dodávateľským spôsobom.
2. Správca sme oprávnený navrhovať vlastníkovi najlepší spôsob použitia prostriedkov FO, tak aby sa predchádzalo škodám, príp. znižovali náklady na prevádzku.

VI. Spôsob určenia ceny a ďalších úhrad

1.
 - a) Zmluvnými stranami dohodnutou odmenou správcu za výkon správy je 3,65 € za byt a mesiac, t. j. 39.157,20 € za celý rozsah obstarávania.
 - b) Správca nie je platcom DPH. V prípade, že sa správca stane platcom DPH považuje sa odmena dohodnutá v bode 1. a) tohto článku za cenu s DPH.

2. a) Dohodnutým preddavkom za služby spojené s bývaním sú mesačné preddavkové čiastky stanovené v platobnom výmere správcu. Tieto správcu vypočíta podľa nákladov z predchádzajúceho roka prepočítané platnými cenami dodávateľov platných v čase výpočtu.
b) Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov za služby ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, alebo zmenu požaduje vlastník, alebo po vzájomnej dohode zmluvných strán alebo dochádza k zmene nákladov u dodávateľov služieb, alebo si zmenu vyžaduje úprava právnych predpisov.
3. a) Na prevádzku, opravy, údržbu, obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu spoločných častí, zariadení, príslušenstva domu a pozemku, resp. opráv v bytoch nad rámec drobnej a strednej údržby, prispieva vlastník do FO domov mesačnými platbami ním určenými podľa veľkosti vlastníckeho podielu. FO sa ďalej tvorí úrokmi, dotáciami, príp. z iných zdrojov.
b) Výšku tvorby do Fondu opráv(FO) určí vlastník správcovi predom na m² podlahovej plochy.
c) V prípade nedočerpania prostriedkov z FO prechádzajú tieto do budúceho roka.
d) Vlastníkom prostriedkov FO vlastník domu. FO je viazaný k domu a ako taký je inak nedeliteľný a neprenosný.
4. Všetky dohodnuté platby sa zaväzuje vlastník uhrádzať na účet správcu bankovým prevodom uvedený vo faktúre správcu vystavenej mesačne predom. Splatnosť faktúry je 30 dní.
5. Ak vlastník neuhradí správcovi úhrady dohodnuté v bode 1. a 2. tohto článku do 5 dní od ich splatnosti, je správca oprávnený účtovať zmluvnú pokutu za každý deň omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky denne.
6. Skutočné náklady za poskytnuté plnenie služieb (bod 2. tohto článku) rozúčtuje správca v zmysle platných právnych predpisov nasledovne :
a/ dodávka tepla (UK) – podľa nameraných hodnôt merača domu a m² podlahových plôch bytov, resp. pomerových rozdeľovačov v bytoch ak sú osadené, v pomere merača k m² 70:30,
b/ dodávka teplej vody (TUV) – podľa skutočných nameraných hodnôt na vodomeroch v bytoch,
c/ dodávka studenej vody (SV) a odpadových vôd podľa domových vodomeroch a návazne podľa bytových vodomeroch, resp. iným osobitne dohodnutým spôsobom,
d/ dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu, podľa elektromerov a počtu osôb,
e/ poplatok za dažďovú vodu podľa nákladov KomVaK,a.s., a podlahovej plochy bytov.
7. a) Prípadný preplatok správca vráti do 30 dní od dňa odoslania vyúčtovania služieb, resp. po prijatí nedoplatkov z vyúčtovania služieb.
b) V prípade, že vlastník má voči správcovi neuhradené záväzky, tieto si môže prednostne správca uplatniť jednostranným zápočtom z preplatkov aj s vypočítanými zmluvnými pokutami podľa bodu 5. čl. VI. tejto zmluvy.

VII. Osobitné ustanovenia

1. Vlastník svojim podpisom na tejto zmluve zároveň s p l n o m o c ň u j e konateľov správcu ku všetkým úkonom v jeho mene vyplývajúcim z tejto zmluvy.
2. a) Dôvodom okamžitej výpovede ktoroukoľvek zo zmluvných strán je závažné porušenie tejto zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov a noriem.
b) Závažným je každé porušenie zmluvy, ktoré porušiteľ neodstráni ani v náhradnej 30-dňovej lehote.

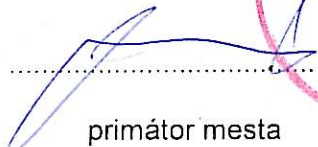
- c) V prípade bezdôvodného odstúpenia od tejto zmluvy, resp. v prípade odstúpenia z dôvodu ktorý sa nepreukáže je odstupujúci povinný zaplatiť druhej zmluvnej strane zmluvnú pokutu vo výške v tejto zmluve dohodnutej odmeny.
3. a) Túto zmluvu je možné vypovedať písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán s výpovednou lehotou 3 mesiacov, prípadne dohodou ku koncu kalendárneho roka.
b) Výpovedná lehota začína plynúť 1 dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
c) V prípade výpovede tejto zmluvy zo strany správcu sa správca zaväzuje zabezpečiť nevyhnutný výkon správy v zmysle ustanovenia § 8a ods.7 zákona 182/93 Z.z.
4. Zmluvné strany sa zaväzujeme riešiť všetky vzniknuté spory prednostne rokovaním a dohodou.


VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to 2 roky odo dňa jej podpísania.
2. Túto zmluvu je možné meniť len písomnou dohodou zmluvných strán formou jej dodatku.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom 6.11.2010.
4. Ako prejav slobodnej, vážnej a zrozumiteľnej vôle zmluvné strany zmluvu podpísali.

Komárne dňa 19. 10. 2010

za Mesto Komárno


.....
primátor mesta



za Handimex-byt Nové Zámky, s.r.o. 28.10.2010


.....
konateľ s.r.o.

Handimex-byt Nové
M.R. Štefáni...
940 01 Nové Zámky