

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY BYTOVÉHO DOMU č. 27/2020

uzavretá podľa § 8 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

1. Vlastník :

Obchodné meno : Obec Plavnica
Sídlo : 065 45 Plavnica č. 121
V zastúpení : Rastislav Grich, starosta obce
IČO : 003 30 124
DIČ : 2020698779
Bankové spojenie :
Číslo účtu :

a

2. Správca :

Obchodné meno : SLOBYTERM, spol. s r.o.
Sídlo : Levočská č. 20, 064 01 Stará Ľubovňa,
V zastúpení : Ing. Milan Malast, konateľ a riaditeľ spoločnosti
IČO : 317 19 104
IČ DPH : SK2020525969
Zápis v registri : Obchodný register Okresného súdu Prešov, oddiel Sro,
vložka číslo: 2727/P
Bankové spojenie : VÚB, a.s. pobočka Stará Ľubovňa
Číslo účtu :

ktorí po prehlásení, že sú spôsobilí na právne úkony a oprávnení nakladať s predmetom zmluvy, uzavreli nasledovnú **Zmluvu o výkone správy domu.**

I. Úvodné ustanovenia

1. Obec Plavnica je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti Bytový dom súpisné číslo 503, 504, 505 s celkovým počtom bytov 48, z toho trojizbových bytov v počte 42 a jednoizbových bytov v počte 6, ktoré vlastník prenajíma na základe nájomných zmlúv tretím osobám – nájomcom. Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o výkone správy je List vlastníctva č. 1 zo dňa 10.06.2020 vydaný Správou katastra v Starej Ľubovni, z ktorého vyplýva vlastnícke právo k predmetnému bytovému domu, spoločným priestorom a spoluvlastnícky podiel k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený.
2. Správca SLOBYTERM, spol. s r.o., Levočská č. 20, 064 01 Stará Ľubovňa je správcovskou spoločnosťou zapísanou v obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka č. 2727/P s predmetom činnosti: správa bytového fondu vrátane nebytových priestorov, ktorá bola zmluvne zverená spoločnosti.

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 súpisné číslo 503,504,505, Plavnica, zapísaný na LV č. 1 a postavený na pozemku :
 - parc. č. 406/23, ako bytový dom o výmere 410 m²,
 - parc. č. 406/24, ako bytový dom o výmere 408 m²,
 - parc. č. 406/25, ako bytový dom o výmere 408 m²,k. ú. Plavnica, ktorého vlastníkom je Obec Plavnica. Súpis bytov a menný zoznam nájomníkov je nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Správca pri výkone správy zabezpečuje dodávky plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, prevádzku bytového domu, údržbu, ako aj opravy domu, spoločných častí, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku bytového domu za podmienok uvedených v tejto zmluve.
3. Vlastník zabezpečí v nájomnej zmluve uzavretej s nájomníkom záväzok uhrádzať správcovi pravidelné mesačné poplatky za správu domu a vykonané služby.
4. Správca prevezme bytový dom od vlastníka fyzickým prevzatím na základe písanej zápisnice, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy. V zápisnici sa uvedú odovzdané podklady týkajúce sa domu a to dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby, technický stav domu.

III. Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje, že:
 - a) bude vykonávať správu domu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a v súlade s platnými právnymi predpismi (napr. predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon, predpisy vyhradených technických zariadení a pod.), s odbornou starostlivosťou tak, aby vlastníkom bytov a nebytových priestorov mohol nerušene vykonávať svoje vlastnícke práva,
 - b) správu domu bude vykonávať samostatne, v mene vlastníka,
 - c) bude pri výkone správy postupovať podľa pokynov vlastníka v prípadoch, kde sa to vyžaduje v zákone č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (napr. väčšie opravy domu),
 - d) zabezpečí služby a plnenia poskytované s užívaním domu a bytov a to najmä: dodávku studenej vody (SV), odvod odpadových a zrážkových vôd, dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu, požiarnu ochranu, deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu spoločných častí a spoločných zariadení, poistenie domu, havarijnú službu,
 - e) bude vymáhať škody, nedoplatky za služby a plnenia poskytované s užívaním bytov,
 - f) zabezpečí ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.
2. Správca je povinný zabezpečiť periodické plnenie povinností vyplývajúcich z osobitných predpisov najmä:
 - a) revíziu plynových zariadení,

- b) revíziu komínov,
 - c) revízie elektroinštalácie spoločných častí,
 - d) revízie bleskozvody,
 - e) pravidelnú kontrolu protipožiarnych zariadení v dome a ich prehliadky,
 - f) poistenie bytového domu,
 - g) viesť účtovnú evidenciu,
 - h) pravidelne ročne informovať vlastníka o pohybe prostriedkov na účte formou spracovania prehľadu platieb s oddelením príjmov a výdavkov,
 - i) správca určí výšku preddavkov za vykonávané služby, poplatky, odmenu správcu a ďalšie určené a dohodnuté platby, ktoré doručí vlastníčkovi.
3. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roku zaslať vlastníčkovi správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu spolu s plánom opráv.
 4. Finančné prostriedky získané z úhrad za služby a plnenia poskytované s užívaním bytov od nájomníkov vedie správca na účte v banke VÚB Stará Ľubovňa č.
 5. Majetok vlastníka nie je súčasťou majetku správcu. 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. 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.
 6. Správca prevedie vlastníčkovi úhradu nájomného (po odpočítaní tvorby fondov opráv a úhrady poistného) na účet vlastníka v banke VÚB Stará Ľubovňa č. SK49 0200 0000 0023 6839 6655 najneskôr do 15 dňa v mesiaci na splátky úverov voči ŠFRB. Úhradu za prvý mesiac júl 2020 správca prevedie najneskôr do 15.8.2020. Ak správca neodvedie nájomné v termíne, vlastníčkovi patrí úrok z omeškania vo výške 0,01% za každý deň omeškania.

IV. Práva a povinnosti vlastníka

1. Vlastník bude uplatňovať svoje práva v súlade s vymedzením práv a povinností v zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Vlastník je oprávnený kedykoľvek vykonať kontrolu nakladania s majetkom zvereným do správy správcovi bytového domu.
3. Vlastník sa zaväzuje vymáhať nedoplatky za služby a plnenia poskytované s užívaním bytov, iné nedoplatky a škody, ktoré vznikli alebo boli spôsobené do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nájomcami jednotlivých bytov nachádzajúcich sa v bytovom dome, ktorý je vlastníctvom vlastníka.
Správca v spolupráci s vlastníkom sa zaväzuje odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy vymáhať nedoplatky spojené s činnosťou nájomcov jednotlivých bytov. Správca sa zároveň zaväzuje, že vzniknuté nedoplatky bude v prípade potreby vymáhať aj súdnou cestou a v exekučnom konaní.

4. V záujme riadneho splnenia predmetu tejto zmluvy sa vlastník zaväzuje poskytnúť správcovi potrebnú pomoc a súčinnosť, pokiaľ bude o to správcom požiadaný.
5. V prípade neobsadeného bytu nájomníkom náklady na byt uhradí vlastník.

V. Odmena za správu

1. Vlastník sa dohodol so správcom na mesačnej odmene správcu v zmysle aktuálneho cenníka spoločnosti SLOBYTERM, spol. s r.o. č. 16, ktorý je dohodnutý v nájomnej zmluve. Aktuálne je odmena za výkon správy 5,99€ s DPH mesačne za byt a 1€ s DPH za pohotovostnú službu.
2. V prípade zmeny cenníka spoločnosti uzatvoria zmluvné strany písomný dodatok k zmluve o výkone správy.
3. Poistné bude uhrádzať správca po uzatvorení novej poistnej zmluvy z predpisu nájomného.

VI. Platenie a vyúčtovanie

1. Správca vypočíta predpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom bytov a nebytových priestorov v súlade so zákonom 18/96 Z.z. o cenách a platných výmerov MF SR.
2. Nájomník uhradí určený príspevok a odmenu za správu za každý mesiac, najneskôr do konca predchádzajúceho mesiaca. Platba sa považuje za uskutočnenú dňom pripísania na účet správcu.
3. Zmluvné strany sa dohodli na poplatku z omeškania vo výške 0,01% za každý deň omeškania s platením mesačnej odmeny za správu bytového domu.
4. Správca domu vykoná vyúčtovanie preddavkov platieb za predchádzajúci rok do konca mesiaca máj na základe faktúr jednotlivých poskytovateľov dohodnutých služieb.
5. Nájomník je povinný uhradiť vyčíslený nedoplatok do 15 dní od doručenia vyúčtovania. Môže v lehote požiadať správcu o vysvetlenie účtovných položiek vyúčtovania a opravu nesprávne uvedených údajov, ktoré majú vplyv na výsledok vyúčtovania.
6. Správca sa zaväzuje uhradiť preplatok z vyúčtovania na účet uvedený nájomníkom.
7. Vlastník sa dohodol na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 0,5% u obstarávacej ceny bytu.

VII. Oprava a údržba domu, vykonávanie pravidelných revízií

1. Vlastník, dôverník, nájomca domu nahlási a odsúhlasí potrebnú opravu a údržbu správcovi. Vlastník odsúhlasí opravu nad hodnotu 500,00€ okrem havarijných porúch.
2. Správca v prípade vzniku havárií v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu tieto bezodkladne odstráni.

3. Správca zabezpečí pravidelne sa opakujúce odborné prehliadky a odborné skúšky (zdvíhacie zariadenia, plynové zariadenia, elektrické zariadenia, bleskozvody a iné zariadenia), ktoré sa vyžadujú podľa osobitných predpisov, v súlade so stanoveným harmonogramom pre jednotlivé zariadenia.
4. Správca vyúčtuje náklady spojené s vykonávaním prác podľa predchádzajúcich bodov z fondu prevádzky, údržby a opráv.

VIII. Zodpovednosť za škodu

1. Správca zodpovedá vlastníčkovi za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov alebo z tejto zmluvy o výkone správy. Správca zároveň v plnom rozsahu zodpovedá za škodu ním spôsobenú pri výkone správy domu v rozpore s touto zmluvou.
2. Správca domu nezodpovedá za škody, ktoré vznikli nečinnosťou vlastníka po jeho oznámení a upozornení na potrebu opráv na dome.
3. Nájomník bytu zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil svojím konaním na dome alebo na jeho spoločnom zariadení. Škodu je povinný odstrániť uvedením do pôvodného stavu na vlastné náklady alebo je povinný nahradiť náklady na odstránenie škody zabezpečenej správcom.

IX. Splnomocnenie pre správcu

1. Vlastník domu splnomocňuje správcu na všetky právne úkony, ktoré vykonáva správca v mene vlastníka na zabezpečenie povinností vyplývajúcich z výkonu správy podľa tejto zmluvy v prospech a v mene vlastníka domu.

X. Doba trvania a ukončenie zmluvy

1. Zmluvné strany uzavreli túto zmluvu na dobu neurčitú.
2. Zmluvný vzťah zaniká na základe dohody zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je 3 – mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strany.
3. Pri ukončení zmluvy výpoveďou je správca domu povinný odovzdať vlastníčkovi všetky doklady súvisiace so správou domu, ako aj všetky účtovné doklady.

XI. Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Každá zmena tejto zmluvy sa musí uskutočniť dodatkom k zmluve v písomnej forme a podpísanej oboma zmluvnými stranami.

2. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po jednom vyhotovení.
4. Zmluva sa stáva platnou dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť deň po dni zverejnenia na webovej stránke obce Plavnica.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že porozumeli obsahu tejto Zmluvy, s jej ustanoveniami súhlasia a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Starej Ľubovni, dňa 30. 06. 2020



vlastník
Obec Plavnica
v zastúpení
Rastislav Grich, starosta obce

SLOBYTERM
spol.s r.o.
Levočská 20
064 01 Stará Ľubovňa

správca
SLOBYTERM, spol. s r.o.
v zastúpení
Ing. Milan Malast, konateľ a riaditeľ

Prílohy k Zmluve o výkone správy domu :

- I. List vlastníctva č.
- II. Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytového domu
- III. Menný zoznam nájomníkov bytov s rozlohou bytu v m²
- IV. Cenník č. 16