

Zmluva o výkone správy

uzatvorená podľa § 8a zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (Zákon).

Čl. I. Zmluvné strany

- 1.1. **Správca: HODUS KOMUNAL s.r.o.**
so sídlom Vydrany č. 71, Vydrany 930 16
IČO: 47 617 080, DIČ: 2024042350
V zastúpení: Ing. Štefan Rózsa, konateľ spoločnosti
Spoločnosť zapísaná v OR Okresného súdu Trnava oddiel: Sro, vložka č. 33862/T
- 1.2 **Vlastník: OBEC Vydrany**
so sídlom: 930 16 Vydrany 71
IČO: 00228788
V zastúpení: Mgr. Ladislav Balódi, starosta obcei

Vlastník všetkých bytov a nebytových priestorov v bytových domoch

- súp. č. 510 na parcele registra „C“ č. 602/31 o výmere 327 m²
- súp. č. 511 na parcele registra „C“ č. 602/30 o výmere 326 m²
- súp. č. 520 na parcele registra „C“ č. 575/33 o výmere 180 m²
- súp. č. 521 na parcele registra „C“ č. 575/32 o výmere 281 m²
- súp. č. 522 na parcele registra „C“ č. 575/31 o výmere 179 m² – zastavané plochy a nádvoria v obci a kat. území Vydrany, ktorí sú zapísaní na LV č. 608
- súp. č. 537 na parcele registra „C“ č. 207/14 a 207/16 o výmere 3258 m² – zastavané plochy a nádvoria v obci a kat. území Vydrany, ktorý je zapísaný na LV č. 1806 – v ďalšom texte len ako bytový dom, alebo dom.

Čl. II. Predmet zmluvy

- 2.1. Správca sa zaväzuje, že v rozsahu dojednanom v tejto zmluve a za podmienok v nej uvedených obstará pre vlastníka bytových domov plnenia spojené s užívaním bytov a NP a správu domov (ďalej aj správa).
Správca potvrdzuje, že na zabezpečenie správy má všetky právne predpoklady a súčasne disponuje dostatočnými odbornými znalosťami a skúsenosťami.
- 2.2. Správca berie na vedomie, že všetky platby za zabezpečenie správy a to vrátane preddavkov na služby, ktoré sa s užívaním bytov bežne poskytujú a ktoré sú dojednané v tejto zmluve, zabezpečí vlastník Obec Vydrany a to v intenciach uzatvorenej nájomnej zmluvy.
Správca potvrdzuje, že sa oboznámil s obsahom tejto nájomnej zmluvy.

Čl. III. Rozsah a obsah predmetu plnenia

- 3.1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva, prevádzku domu vrátane dodávky služieb, ktoré sa s užívaním bytu bežne poskytujú a to všetko tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívateľských práv k bytom a NP vo všetkých bytových domoch prevedených do správy správcu.
- 3.2. Správca obstará dodávku nasledujúcich médií a poskytovanie nasledujúcich služieb:
- dodávku studenej vody a jej odkanalizovanie
 - odkanalizovanie zrážkovej vody zo strechy domu
 - osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu
 - bezpečnosť a ochranu zdravia a protipožiarnu ochranu spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a príslušeného pozemku

- poistenie domu a uplatňovanie poisťných udalostí
 - deratizáciu a dezinfekciu
 - iné služby, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a NP v dome.
- 3.3. Správca inkasuje nájomné a platby fondu prevádzky, opráv a údržby domu / FPOU/ od nájomcov bytových domov pravidelne do 25. dňa daného mesiaca Obci Vydrany.
Správca zabezpečí vedenie ekonomickej agendy:
- zálohových platieb za poskytované služby
 - ročného zúčtovania zálohových platieb za poskytnuté služby
- 3.4. Správca obstará vykonanie prehliadok a skúšok elektrických a plynových zariadení. v zmysle platných predpisov a zabezpečí vedenie revízných kníh k jednotlivým zariadeniam v dome.
- 3.5. Správca obstará odstránenie závad zistených prehliadkami a skúškami po vyjadrení zástupcu vlastníka k predpokladanej výške nákladov a k ich finančnému krytiu.
- 3.6. Správca obstará opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu v rozsahu a za podmienok upravených v tejto zmluve.
- 3.7. Správca vymáha nedoplatky vlastníka bytov a NP podľa svojho uváženia čo najefektívnejším právne relevantným spôsobom.
- 3.8. Vlastník bytov a NP splnomoňuje správcu, aby v jeho mene a na jeho účet uskutočňoval všetky právne úkony spojené s vymáhaním vzniknutých nedoplatkov.

Čl. IV. Práva a povinnosti správcu

- 4.1. Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, technické normy a ustanovenia tejto zmluvy.
- 4.2. Správca je povinný:
- a) hospodáriť s majetkom vlastníka bytov a NP s odbornou starostlivosťou,
 - b) dbať na ochranu práv vlastníka bytov a NP a uprednostňovať jeho záujmy pred vlastnými,
 - c) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do FPOU domu od vlastníka bytov a NP a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - d) umožniť vlastníkovi bytov alebo NP na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu a použitia FPOU domu,
 - e) zvolať schôdzu nájomcov najmenej raz za rok.
- 4.3. Na zabezpečenie plnení podľa čl. III bod 3.2. tejto zmluvy určí správca mesačné preddavky na zálohové platby s príhľadnutím na predpokladané náklady a v ďalších obdobiach s príhľadnutím na skutočné náklady v prechádzajúcom období.
Správca je oprávnený meniť výšku zálohových platieb v závislosti od dodávateľmi ohláseného zvýšenia cien poskytovaných služieb a/alebo v závislosti od zmeny podmienok rozhodujúcich pre výpočet zálohovej platby na strane vlastníka bytov a NP.
Správca je povinný oznámiť vlastníkovi bytu a NP aktuálnu výšku zálohových platieb písomne a to vždy s dostatočným časovým predstihom.
- 4.4. Správca je povinný viesť samostatný účet na dom, ktorý je predmetom správy podľa tejto zmluvy. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke je vlastník bytov a NP v dome, správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa. Majetok vlastníka bytov a NP nie je súčasťou majetku správcu a správca nie je oprávnený s ním nakladať ako so svojím.
- 4.5. Správca je povinný najneskôr do 30 apríla nasledujúceho roka:
- a) predložiť vlastníkovi bytov a NP v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok
 - b) vykonať vyúčtovanie použitia FPOU a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a NP v dome
 - c) najneskôr do 30.10.2014 predložiť vlastníkovi ročný plán opráv.
- 4.6. Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytov a NP v dome sa uskutoční nasledovne:
- a) podľa nameraných hodnôt (upravených koeficientom)
 - dodávka studenej vody na ohrev teplej vody a studenej vody a jej odkanalizovanie
 - b) podľa podielu jednotlivých bytov
 - odkanalizovanie zrážkovej vody zo strechy domu

- bezpečnosť a ochrana zdravia a protipožiarna ochrana spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva domu
 - poistenie domu a uplatňovanie poistných udalostí
 - deratizáciu a dezinfekciu
 - osvetlenie spoločných častí v dome
- c/ podľa vykurovanej plochy (podlahovej plochy)
- vykurovanie bytov
- 4.7. Správca je oprávnený vo vyúčtovaní vykázaný preplatok započítať - použiť na úhradu svojej pohľadávky voči vlastníkovi a ďalej je povinný preplatok vrátiť vlastníkovi najneskôr do 30 kalendárnych dní od doručenia vyúčtovania vlastníkovi.

Čl. V.

Práva a povinnosti vlastníka

- 5.1. Práva a povinnosti vlastníka sú vymedzené Zákonom, občianskym zákonníkom a touto zmluvou.
- 5.2. Vlastník je povinný platiť pravidelne mesačne vopred:
- a/ preddavok do FPOU domu v sume úhrnne 160,16,-Eur za dom súp. č. 510,
v sume úhrnne 160,16,-Eur za dom súp. č. 511,
v sume úhrnne 255,78,-Eur za dom súp. č. 520,
v sume úhrnne 255,78,-Eur za dom súp. č. 522,
v sume úhrnne 559,36,-Eur za dom súp. č. 521,
v sume úhrnne 240,53,-Eur za dom súp. č. 537,
- b/ odplatu za činnosť správcu v sume 6,-Eur za každý byt, alebo úhrnne 402,-Eur za všetky bytové domy
- 5.3. Platby podľa bodu 5.2. tohto článku je vlastník povinný poukazovať na účet založený správcom správcom najneskôr 5. dňa príslušného mesiaca. Finančné prostriedky na hradenie týchto platieb zabezpečí vlastník spôsobom dojednaným v čl. II bod 2.2. tejto zmluvy.

Čl. VI.

Spôsob správy domu

- 6.1. Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv.
- 6.2. Správca zabezpečí, umiestnenie informačnej tabule v každom vchode domu, ktorá sa bude považovať za obvyklé miesto na oznamovanie všetkých informácií a skutočností v súvislosti s výkonom správy domu.

Čl. VII.

Odplata za výkon správy

- 7.1. Odplata za výkon správy a činností, ktoré sú predmetom tejto zmluvy sa určuje dohodou zmluvných strán podľa zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení v sume 6,-Eur mesačne za každý byt, alebo úhrnne 402,-Eur mesačne za všetky domy. Odplata je vrátane DPH.
- 7.1. Správca je oprávnený navrhnúť úpravu výšky dojednanej odplaty až po uplynutí 12 mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

Čl. VIII.

Hospodárenie s fondom prevádzky opráv a údržby domu /FPOU/

- 8.1. FPOU slúži na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu a na zabezpečenie údržby a opráv spoločných častí a zariadení domu.
- 8.2. Prostriedky FPOU vedie vlastník na osobitnom účte a súčasťou fondu sú aj úroky. Poplatky súvisiace s vedením účtu a s pohybom finančných prostriedkov na účte sú výdavkami fondu.
- 8.3. O použití finančných prostriedkov na FPOU rozhoduje vlastník.
- 8.4. Správca je oprávnený použiť finančné prostriedky FPOU prechodne na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a NP v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu takéhoto plnenia je správca povinný takto použité prostriedky vrátiť do FPOU.
- 8.5. V prípade ak vlastník nedá súhlas k úkonom ktoré sú predpísané a/alebo nevyhnutné

- k udržaniu bezpečnosti a prevádzkyschopnosti spoločných častí a zariadení domu, hoci ho o to správca požiadal, správca nezodpovedá za prípadné škody a iné následky takéhoto rozhodnutia.
- 8.9. Správca nezodpovedá za škody, pokuty a iné postihy, ktoré vzniknú v dôsledku nedostatku finančných prostriedkov na FPOU.

Čl. IX. Záverečné dojednania

- 9.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 9.2. Právny vzťah založený touto zmluvou možno ukončiť písomnou dohodou, alebo písomnou výpoveďou. Pre tento účel sa dojednáva 3 mesačná výpovedná lehota, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý nasleduje po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 9.3. Správca je povinný najneskôr v deň skončenia výkonu správy predložiť vlastníkovi správu o svojej činnosti, vyúčtovanie použitia FPOU a vyúčtovanie preddavkov za obstarávané plnenia. Súčasne je povinný odovzdať novému správcovi, alebo spoločenstvu vlastníkov bytov všetky písomnosti.
- 9.4. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo NP v dome prechádzajú na nového vlastníka práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy a doterajší vlastník bytu alebo NP odstupuje od zmluvy o výkone správy a nový vlastník je povinný pristúpiť k tejto zmluve o výkone správy.
- 9.5. Zmluva bola vyhotovená vo dvoch vyhotoveniach po jednom pre každú zmluvnú stranu.
- 9.6. Zmeny a doplnky k tejto zmluve sú platné len pokiaľ boli vyhotovené v písomnej forme a potvrdené zmluvnými stranami.
- 9.7. Osobitné dojednania o doručovaní
1. Správca môže písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy doručovať vlastníkovi:
 - a) cestou vlastníkom oznámeného zástupcu/zástupcov, písomnosť sa bude považovať za doručenie uplynutím 3. dňa po odovzdaní zástupcov.
 - b) zverejnením v dome obvyklým spôsobom (tabula v zmysle čl. VI, bod 6.2 zmluvy), písomnosť sa bude považovať za doručenie dňom zverejnenia
 - c) dorúčením na adresu vlastníka uvedenú v tejto zmluve pri identifikácii zmluvných strán cestou poštového doručovateľa, ako doporučená listová zásielka (ďalej len zásielka). Písomnosť sa bude považovať za doručenie dňom prevzatia zásielky účastníkom zmluvy ktorému je zásielka adresovaná (ďalej len adresát). V prípade, ak adresát zásielku odmietne prevziať a/alebo inak zmarí jej doručenie, zásielka sa bude považovať za doručenie uplynutím 3. dňa po odovzdaní zásielky doručovateľovi a to aj v prípade, ak sa adresát o zásielke nedozvedel.
 2. Vlastník môže písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy doručovať správcovi osobne alebo poštovým doručovateľom. V prípade doručovania poštovým doručovateľom platí dojednanie v písm. c bodu v bode 9.7.1. tohto čl. zmluvy.
- 9.10. Zmluva je platná a účinná dňom 01.04.2015.
- 9.11. Zmluvné strany potvrdzujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, ďalej potvrdzujú že sa s obsahom zmluvy oboznámili, jej obsahu porozumeli na znak čoho sa vlastnoručne podpisujú.

Vo Vydranoch, dňa 01.03.2015

Správca: HODUS KOMUNAL s.r.o.

V zastúpení: Ing. Štefan Rózsa, konateľ spoločnosti

HODUS KOMUNAL s.r.o.
Vydrany č. 71, 930 16 Vydrany
IČO: 47 617 080 DIČ: 2024042350

Vlastník: OBEC VYDRANY

V zastúpení: Mgr. Ladislav Balódi, starosta obce

