

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: Mgr. Ladislav Balódi, konateľ spoločnosti
Spoločnosť zapísaná v OR Okresného súdu Trnava oddiel: Sro, vložka č. 33862/T
- 1.2. **Vlastník: INTERFAN, spol. s r.o.**
So sídlom: Ulica Biskupa Kondého č. 4577/18, Dunajská Streda 929 01
IČO: 36 268 534, IČDPH: SK 2021943891
V zastúpení: Ing. Jozef Fodor, konateľ spoločnosti
Spoločnosť zapísaná v OR OS Trnava, Oddiel: Sro, vložka č. 16650/T

Vlastník všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s 12 b.j. súp. č. 539 na parcele registra „C“ č. 602/184 o výmere 475 m² – zastavané plochy a nádvoria v obci a kat. území Vydrany, ktorý je zapísaný na LV č. 2729 – 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 bytového domu plnenia spojené s užívaním bytov a NP a správu domu /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 prostredníctvom Obce Vydrany a to v intenciách nájomnej zmluvy, ktorú súčasne so zmluvou o výkone správy uzatvoril vlastník bytového domu s označenou obcou ako nájomcom. Správca potvrdzuje, že sa oboznámil s obsahom tejto nájomnej zmluvy.
- 2.3. Zmluvné strany potvrdzujú, že v čase uzatvorenia tejto zmluvy uzatvorili vlastník a Obec Vydrany kúpnu zmluvu v zmysle ktorej vlastník, v pozícii predávajúceho, previedol na obec, v pozícii kupujúceho, vlastnícke právo ku všetkým bytom v predmetnom bytovom dome. V intenciách tejto zmluvy nadobudne – kupujúci, vlastnícke právo k predmetu zmluvy až po zaplatení kúpnej ceny vo výške a spôsobom v kúpnej zmluve dojednanom.

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 užívacích práv k bytom a NP v dome.
- 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 poistných udalostí
 - deratizáciu a dezinfekciu
 - iné služby, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a NP v dome.
- 3.3. Správca zabezpečí vedenie economickej agendy:
- fondu prevádzky, opráv a údržby domu /FPOU/
 - 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 splnomocňuje 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 nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu a použitia FPOU domu.
- 4.3. Na zabezpečenie plnení podľa čl. III bod 3.2. tejto zmluvy určí správca mesačné preddavky na zálohové platby s prihliadnutím na predpokladané náklady a v ďalších obdobiach s prihliadnutím 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 31. mája 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/

- a/ podľa nameraných hodnôt /upravených koeficientom/
 - dodávka studenej vody na ohrev teplej vody a studenej vody a jej odkanalizovanie
 - b/ podľa spoluvlastníckeho podielu uvedeného na liste vlastníctva
 - 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
 - c/ podľa počtu obyvateľov v byte
 - osvetlenie spoločných častí v dome
 - d/ 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 0,59 Eur za m², alebo úhrne 365,564 Eur za dom,
 - b/ preddavok za plnenia spojené s užívaním bytov v sume 858.- Eur za dom.
 - c/ odplatu za činnosť správcu v sume 6.- Eur za každý byt, alebo úhrne 72.- Eur za dom.
- 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 úhrne 72.- Eur mesačne za dom. 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 správca 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.

- 8.5. Súhlas vlastníka nie je potrebný ak správca použije prostriedky:
- a/ na úhradu nákladov spojených s pravidelnými odbornými prehliadkami a skúškami spoločných zariadení /vyhradené technické zariadenia plynové, elektrické, blezkozvody/ a na odstránenie závad zistených pri odborných prehliadkach týchto zariadení.
 - b/ na platenie poisťného za dom,
 - c/ pri objednávaní prác a služieb týkajúcich sa opráv bytového domu,
 - d/ ak je to nevyhnutné na odvrátenie bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva, vzniku škody a/alebo jej nárastu. O takomto použití finančných prostriedkov správca ihneď informuje vlastníka.
- 8.6. Správca je oprávnený použiť finančné prostriedky FPOU prechodne na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a NP v prípade ich dočasného nedostatku. Po prekľnutí nedostatku prostriedkov na úhradu takéhoto plnenia je správca povinný takto použité prostriedky vrátiť do FPOU.
- 8.7. Finančné prostriedky FPOU nepoužité v kalendárnom roku sa vlastníkovi nevracajú, ale sa prenášajú do nasledujúceho roku. To isté platí aj pri zmene vlastníka bytu a NP.
- 8.8. V prípade ak vlastníka 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 vlastníka bytu alebo NP odstupuje od zmluvy o výkone správy a nový vlastníka 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 zástupcovi.
 - b/ zverejnením v dome obvyklým spôsobom /tabuľa v zmysle čl. VI, bod 6.4 zmluvy/, písomnosť sa bude považovať za doručenie dňom zverejnenia
 - c/ doručením 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 zmari 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 bode 9.7.1. tohto čl. zmluvy.
- 9.10. Zmluva je platná a účinná dňom 01.02.2015.

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 29.01.2015

Správca: HODUS KOMUNAL s.r.o.

V zast.: Mgr. Ladislav Balódi, konateľ spoločnosti

Vlastník: INTERFAN, spol. s r.o.

V zast.: Ing. Jozef Fodor, konateľ spoločnosti

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



INTERFAN, spol. s r.o.
Biskupa Kondého 4577/18
929 01 Dunajská Streda

Fodor