

Zmluva o výkone správy nájomných bytov

Článok I. Zmluvné strany

Vlastník: Mesto Dolný Kubín
Zastúpené: primátorom mesta
Sídlo: Hviezdoslavovo námestie 1651/2, 026 01 Dolný Kubín
IČO: 00314463
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a.s.
Číslo účtu: SK20 0200 0000 0000 2042 6332 (20426332/0200)
(ďalej len „Vlastník“)

a

Správca: TEHOS, s.r.o.
zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sro, Vložka
číslo: 11956/L
Zastúpené: konateľom spoločnosti
Sídlo: Námestie slobody 1269/3, 026 01 Dolný Kubín
IČO: 36389331
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
Číslo účtu: SK17 5600 0000 0040 5700 8001 (4057008001/5600)
(ďalej len „Správca“)

Článok II. Predmet a účel zmluvy

- 2.1 Predmetom tejto zmluvy je zabezpečenie spravovania bytového fondu nachádzajúceho sa na území a vo vlastníctve Vlastníka.
- 2.2 Obsahom spravovania podľa tejto zmluvy je starostlivosť a zabezpečenie služieb a činností spojených s užívaním a prevádzkou nasledovného bytového a nebytového fondu nachádzajúceho sa v stavbách:
- a) bytový dom s.č. 1783, postavený na pozemku CKN parc. č. 506/1 v k.ú. Dolný Kubín, na ulici J. Ťatliaka (24 bytových jednotiek),
 - b) bytový dom s.č. 2297, postavený na pozemku CKN parc. č. 670/128 v k.ú. Dolný Kubín, na ulici L. Štúra (66 bytových jednotiek),
 - c) bytový dom s.č. 2973, postavený na pozemku CKN parc. č. 856/139 v k.ú. Dolný Kubín, na ulici M. Hattalu (34 bytových jednotiek),
 - d) bytový dom s.č. 348, postavený na pozemku CKN parc. č. 230 v k.ú. Kňažia, na ulici Mládežnícka (12 bytových jednotiek).
 - e) samostatné byty v bytových domoch:
 - byt č. 1, na 1. poschodí, vchodu č. 22, bytového domu s.č. 2069, postaveného na pozemku CKN parc. č. 390/234 v k.ú. Veľký Bysterec, na ulici Na Sihoti,
 - byt č. 67, na 11. poschodí, vchodu č. 19, bytového domu s.č. 1159, postaveného na pozemku CKN parc. č. 390/93 v k.ú. Veľký Bysterec, na ulici Na Sihot,
 - byt č. 44, na 7. poschodí, vchodu č. 2, bytového domu s.č. 1194, postaveného na pozemku CKN parc. č. 390/62 v k.ú. Veľký Bysterec, na ulici Pelhřimovská,
 - byt č. 1, v suteréne, vchodu č. 11, bytového domu s.č. 1531, postaveného na pozemku CKN parc. č. 1510/7 v k.ú. Dolný Kubín, na ulici Chočská,

- byt č. 5, na 1. poschodí, vchodu č. 13, bytového domu s.č. 2040, postaveného na pozemku CKN parc. č. 883/19 v k.ú. Dolný Kubín, na ulici Dukelských hrdinov.

Článok III. Správca sa zaväzuje

- 3.1 Starat' sa o majetok (bytový a nebytový fond) Vlastníka so starostlivosťou riadneho hospodára.
- 3.2 V súlade s platnými právnymi normami uzatvárať zmluvy o nájme s nájomcami, ktoré boli pridelené Vlastníkom, a to na dobu, ktorú určí Vlastník.
- 3.3 Odovzdať byty s príslušenstvom do nájmu nájomcom určených Vlastníkom len na základe písomného odovzdávacieho protokolu.
- 3.4 Na základe písomného preberacieho protokolu preberať byty od nájomcov a v písomnom preberacom protokole uviesť všetky nedostatky a závady zistené pri preberaní bytu po skončení nájmu. Kópiu preberacieho protokolu so zaznamenanými nedostatkami a závadami odovzdať Vlastníkovi.
- 3.5 Zabezpečovať výpočet predpisu nájomného a stanovenie výšky mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytov podľa platných právnych predpisov.
- 3.6 Zabezpečovať účtovanie a evidenciu nájomného a sledovanie zálohových mesačných platieb za služby spojené s užívaním bytov.
- 3.7 Uskutočňovať vyberanie nájomného za užívanie bytov v mene a na účet Správcu.
- 3.8 Vykonávať vyúčtovanie nájomného a skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok v termíne do 31. mája bežného roka.
- 3.9 Zabezpečovať vymáhanie pohľadávok, dlžných úhrad a nedoplatkov za prenájom bytov a služieb s tým spojených v mene a na účet Správcu.
- 3.10 Zabezpečovať opravu a údržbu bytového fondu špecifikovaného v Článku II. tejto zmluvy na náklady Správcu. Drobné opravy sú povinní zabezpečovať si nájomcovia sami a na vlastné náklady.
- 3.11 Zabezpečovať revízie príslušných zariadení a protipožiarnu ochranu v zmysle platných právnych predpisov.
- 3.12 Zabezpečiť zmluvný vzťah s dodávateľmi energií za účelom poskytovania služieb spojených s užívaním bytov a to v mene a na účet Správcu:
 - dodávka pitnej vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových vôd,
 - dodávka elektrickej energie.
- 3.13 Zabezpečovať odčítanie skutkových stavov fakturačných a pomerových meračov spotreby TUV a studenej vody pre účely vyúčtovania skutočných nákladov poskytovaných služieb za kalendárny rok.
- 3.14 Zabezpečovať činnosť pri prevode bytov do vlastníctva tretích osôb.
- 3.15 Všetky finančné odplaty od nájomcov za užívanie bytu zostávajú vlastníctvom Správcu. Časť finančného plnenia tvoria prostriedky určené pre tvorenie fondu prevádzky, údržby a opráv. Správca tieto prostriedky vedie na osobitnom účte vo svojej účtovnej evidencii a 1 x za polrok predkladá Vlastníkovi prehľad hospodárenia s fondom opráv. Správca predkladá plán opráv na jednotlivých bytových domoch.
- 3.16 Neodkladne informovať Vlastníka o iných, rozhodujúcich skutočnostiach súvisiacich so správou bytového fondu (napr. uvoľnenie bytu, protiprávne užívanie bytu, návrh na vypratanie bytu, nemožnosť ďalšieho užívania bytu a pod.).
- 3.17 Vlastník si vyhradzuje právo na rozhodovanie o všetkých ostatných úkonoch súvisiacich so správou bytového fondu, ako sú uvedené v Článku III. tejto zmluvy (napr. výpoveď z nájmu, dohode o výmene bytov, prechodu nájmu, súhlasu

- s podnájomom a pod.); tieto môže Správca vykonávať len s jeho predchádzajúcim písomným súhlasom.
- 3.18 Správca sa zaväzuje poistiť predmet zmluvy po celú dobu trvania zmluvy.
- 3.19 Odvádzať Vlastníkovi náhradu za Vlastníkom uhrádzanú splátku úveru poskytnutého Vlastníkovi na výstavbu nájomných bytov v pravidelných mesačných splátkach zodpovedajúcich príslušným splátkam úveru, splatných vždy najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
- 3.20 Písomne upozorňovať nájomcov najmenej 1 mesiac pred termínom uplynutia doby nájmu na túto skutočnosť a na povinnosti nájomcu v prípade záujmu o uplatnenie si práva na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.
- 3.21 Vykonávať ostatné povinnosti vyplývajúce správcovi zo zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.

Článok IV. Podporná energetická služba

- 4.1 Správca sa zaväzuje poskytovať Vlastníkovi výkon podpornej energetickej služby, ktorej predmetom je rozpočítanie nákladov na teplo alebo teplú vodu podľa osobitného predpisu zmysle § 16 ods. 1 písm. e) zákona č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 4.2 Výsledky rozpočítania nákladov na teplo a teplú vodu budú Vlastníkovi odovzdané najneskôr do 30 kalendárnych dní od zápisničného prevzatia všetkých vstupných údajov zo strany Správca. V prípade zmeny, opravy alebo doplnenia vstupných údajov alebo rozpočítavacieho algoritmu po ich zápisničnom prevzatí Správcem, budú výsledky rozpočítania nákladov na teplo a teplú vodu Vlastníkovi odovzdané s oneskorením o čas potrebný na zapracovanie týchto zmien zo strany Správca, najneskôr s oneskorením o 10 kalendárnych dní.
- 4.3 Správca sa zaväzuje upozorniť Vlastníka bez zbytočného odkladu na nevhodnú štruktúru vstupných dát prevzatých od Vlastníka na transformáciu údajov.
- 4.4 Správca sa zaväzuje dodať Vlastníkovi vytlačené tzv. príslušné formuláre:
- zoznam nákladov na vykurovanie,
 - zoznam vlastníkov k doplneniu prípadných zmien,
 - zoznam PRVN v bytoch.
- 4.5 Správca sa zaväzuje, že oznámi Vlastníkovi a nájomcom bytov najmenej 5 kalendárnych dní pred termínom odpočtu, dátum a hodinu, kedy servisní pracovníci budú vykonávať odpočet v danom byte.
- 4.6 Správca sa zaväzuje vykonať rozpočítania nákladov na teplo a teplú vodu v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a technickými normami.
- 4.7 Správca týmto preberá záruku za správnosť rozpočítania nákladov na teplo alebo teplú vodu podľa pomerových rozdeľovačov a vodomero.
- 4.8 Správca sa zaväzuje, že na požiadanie Vlastníka a za úhradu dohodnutých primeraných nákladov uskutoční mimoriadny odpočet ku dňu zmeny ceny tepla a dodá výsledky rozpočítania nákladov na teplo a teplú vodu vo forme sumáru pre Vlastníka.
- 4.9 Vlastník sa zaväzuje poskytovať Správcovi potrebnú súčinnosť a informácie za účelom vykonania odpočtu a rozpočítania nákladov na teplo alebo teplú vodu.
- 4.10 Správca sa zaväzuje zabezpečiť ochranu osobných údajov nájomcov bytov pred ich odcudzením, stratou, poškodením, neoprávneným prístupom, zmenou alebo rozširovaním podľa zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

- 4.11 Správca sa zaväzuje, že v prípade ukončenia poskytovania podpornej energetickej služby, ktorej predmetom je rozpočítanie nákladov na teplo alebo teplú vodu, na požiadanie Vlastníka a za úhradu dohodnutých primeraných nákladov uskutoční mimoriadny odpočet a spracuje vyúčtovanie za posledné účtovné obdobie.

Článok V. Vlastník sa zaväzuje

- 5.1 Poskytnúť správcovi všetky podklady ekonomického a technického charakteru nevyhnutné k splneniu všetkých povinností Správcu vyplývajúcej z tejto zmluvy.
- 5.2 Po rozhodnutí Vlastníka o pridelení bytu fyzickej alebo právnickej osobe, bezodkladne zaslať Správcovi všetky nevyhnutné podklady potrebné k uzatvoreniu nájomnej zmluvy.
- 5.3 V prípade rekonštrukcie bytových domov, špecifikovaných v Článku II. tejto zmluvy, spolupracovať so Správcom, najmä ak je jej predmetom zásah do vykurovacieho systému.
- 5.4 Umožniť Správcovi disponovať so zábezpekami zloženými nájomcom bytu a vedenými na osobitnom účte spravovanom Vlastníkom, pričom Správca bude oprávnený využívať tieto zábezpeky v súlade so všeobecne záväzným nariadením Vlastníka a nájomnou zmluvou na úhradu nedoplatkov spojených s nájomom. Každé použitie zábezpeky je Správca povinný oznámiť Vlastníkovi s uvedením najmenej identifikácie osoby nájomcu, výšky použitej zábezpeky a účelu použitia zábezpeky.
- 5.5 Poskytovať Správcovi odplatu za výkon správy podľa tejto zmluvy v pravidelných mesačných splátkach vo výške 5,- EUR/byt mesačne bez DPH, splatných vždy na základe doručenej faktúry Správcu (faktúra bude splatná v lehote najmenej 15 dní od jej doručenia).
- 5.6 Poskytovať Správcovi príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv v pravidelných mesačných splátkach v dohodnutej výške, splatných vždy na základe doručenej faktúry Správcu (faktúra bude splatná v lehote najmenej 15 dní od jej doručenia).
- 5.7 Poskytovať Správcovi odplatu za výkon podpornej energetickej služby, ktorej predmetom je rozpočítanie nákladov na teplo alebo teplú vodu podľa osobitného predpisu zmysle § 16 ods. 1 písm. e) zákona č. 321/2014 Z. z o energetickej efektívnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov podľa tejto zmluvy v pravidelných ročných splátkach vo výške 14,- EUR/byt ročne bez DPH, splatných vždy na základe doručenej faktúry Správcu (faktúra bude splatná v lehote najmenej 15 dní od jej doručenia).

Článok VI. Plná moc a konanie Správcu vo vlastnom mene

- 6.1 Vlastník týmto udeľuje plnú moc Správcovi, aby konal pri zabezpečovaní činností v rozsahu Článku II., III., IV a VI. tejto zmluvy okrem bodov 3.7, 3.9 a 3.15 tejto zmluvy ako jeho zástupca, aby ho zastupoval vo všetkých právnych úkonoch s ním spojených, v sporoch pred príslušnými súdmi, prípadne v konaní pred inými orgánmi, organizáciami, fyzickými alebo právnickými osobami, a to aj prostredníctvom tretej osoby.
- 6.2 Správca bude voči tretím stranám vystupovať ako splnomocnený zástupca Vlastníka a konať bude v jeho mene okrem konania podľa Článku III. tejto zmluvy v rozsahu bodov 3.7, 3.9 a 3.15 tejto zmluvy.

- 6.3 Pri plnení úloh a činností podľa Článku III. tejto zmluvy v rozsahu bodov 3.7, 3.9 a 3.15 tejto zmluvy koná Správca samostatne vo vlastnom mene a na vlastný účet, vrátane prípadného uplatnenia nárokov z týchto činností vyplývajúcich voči tretím stranám súdnou cestou vo vlastnom mene a na vlastný účet.

Článok VI. Platnosť zmluvy

- 7.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
7.2 Skončenie tohto zmluvného vzťahu je možné písomnou dohodou zmluvných strán.
7.3 Skončenie tohto zmluvného vzťahu je možné aj na základe písomnej výpovede danej aj bez uvedenia dôvodu. Zmluvný vzťah zaniká uplynutím dvojmesačnej výpovednej doby, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

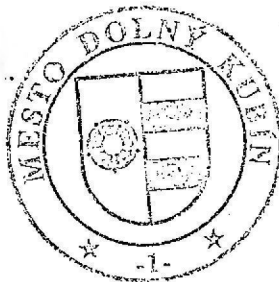
Článok VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1 Táto zmluva je napísaná v štyroch vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých dve vyhotovenia obdrží Vlastník a dve vyhotovenia Správca.
8.2 Správca nemôže bez písomného súhlasu Vlastníka poveriť tretiu osobu činnosťou, ktorú má Správca vykonávať podľa tejto zmluvy.
8.3 Dodatky k tejto zmluve musia byť vyhotovené písomnou formou, potvrdené obidvomi zmluvnými stranami.
8.4 Zmluvné strany sa dohodli, že podľa tejto zmluvy postupuje Správca aj pri vymáhaní nájomného a úhrad spojených s užívaním bytov splatných pred dňom účinnosti tejto zmluvy, pokiaľ ku dňu účinnosti tejto zmluvy nebol podaný návrh na začatie konania v mene Vlastníka.
8.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia postupom podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
8.6 Dňom účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť a účinnosť Zmluva o výkone správy nájomných bytov zo dňa 26.08.2014 c.č. 669/2014.
8.7 Pre doručovanie písomností medzi zmluvnými stranami sa použije primerane § 45 a nasl. Občianskeho súdneho poriadku.

Vlastník: 21. 01. 2016
V Dolnom Kubíne, dňa

Správca: 20. 1. 2016
V Dolnom Kubíne, dňa

Mesto Dolný Kubín
primátor mesta



TEHOS, s.r.o.
Námestie slobody 1269/3 ①
026 01 DOLNÝ KUBÍN

TEHOS, s.r.o.
konateľ spoločnosti