

Z M L U V A o výkone správy

uzavretá podľa zákona č.182/1993 Z.z. § 8 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov, zák. č.151/1995 Z.z., zák. č.158/1998 a zák. č.173/1999 Z.z. medzi zmluvnými stranami:

Bytové družstvo Trenčianske Teplice

Sídlo: **SNP 63, 914 51 Trenčianske Teplice**
Štatutárny orgán: Ing. Hudcovský Milan, *predseda predstavenstva*
Ing. Pavleová Jarmila, *podpredseda predstavenstva*
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 467399 / 5200
IČO: 00 587 982
DIČ: SK 2021254312
(ďalej len „*správca*“)

a

Obec Motešice

Sídlo: **Obecný úrad Motešice, Machnáčska 288, 913 26 Motešice**
v zastúpení: Ing. Mach Martin, *starosta*
Bankové spojenie: VÚB a.s.
Číslo účtu: 20825202 / 0200
IČO: 00 311 804
(ďalej len „*vlastník domu*“)

Čl. 1

Predmet zmluvy

1. Vlastník domu poveruje správcu zabezpečením prevádzky bytového domu, nebytového priestoru a zabezpečovaním údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu (ďalej len „*dom*“) číslo **221**, v **Motešiciach**, za podmienok uvedených v tejto zmluve.
Táto zmluva je uzatvorená ako príkazná zmluva.
2. Správca je povinný vykonávať správu vlastníka domu samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníka domu a nebytových priestorov v dome.

Čl. 2

Práva a povinnosti správcu

1. Správca je pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv povinný:
 - a) spoločné časti, spoločné zariadenia, príslušenstvo domu udržiavať a opravovať v rozsahu podľa požiadaviek vlastníka domu v súlade s platnými právnymi predpismi (*predpisy o požiarnej ochrane, stavebný zákon a pod.*) a touto zmluvou
 - b) zabezpečovať plnenia spojené s bývaním a to najmä :
 - dodávku studenej vody
 - dodávku teplej úžitkovej vody
 - vykurovanie bytového domu
 - dodávku elektrickej energie do spoločných priestorov
 - deratizáciu spoločných priestorov budovy
 - pravidelné revízie prehliadky rozvodov energetických médií v zmysle platnej legislatívy
 - kontrolu a čistenie komínov
 - poistenie domu
 - c) ostatné plnenia spojené s prevádzkou domu

2. Správca:
- pri zabezpečovaní prevádzky domu a bytov správca vypočíta výšku mesačných preddavkov na úhradu za poskytované plnenia (podľa bodu 1 písm. b,c) pripadajúcich na jednotlivé byty tak, že vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúci rok a schválených cien na nasledujúci rok.
 - správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov pri zmene rozsahu poskytovaných služieb, alebo pri zmene výšky cien vyplývajúcej z rozhodnutia príslušných orgánov, prípadne dodávateľov jednotlivých služieb.
3. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty podľa:
- nameraných hodnôt**
 - dodávku studenej a teplej úžitkovej vody podľa hodnôt nameraných na päte domu, rozúčtovaných pomerovo podľa bytových vodomerov (*koeficient*)
 - počtu osôb**
 - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení bytu
 - rovnakým dielom na byt**
 - dodávku deratizácie
 - poplatok za výkon správy
 - poplatok SZBD
 - podľa m²**
 - vykurovanie bytu - m² podlahovej plochy (PP)
 - úhradu poistenia - m² úžitkovej plochy (ÚP)
 - fond opráv - m² úžitkovej plochy (ÚP)
 - ostatné náklady za služby neuvedené v bode 3 – v závislosti od podielu vlastníka na vzniku nákladov**
4. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkovi domu správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, finančného hospodárenia domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu opráv prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Vyúčtovanie služieb vykoná správca najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka.
5. Vyúčtovaním vzniknutý preplatok uhradí správca vlastníkovi najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je povinný vlastník uhradiť správcovi vyúčtovaním zistený nedoplatok.
6. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto povinnosti, je povinná zaplatiť po uplatnení nároku druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania z dlžnej čiastky za každý deň omeškania vo výške 1,0 promile.

Čl. 3

Povinnosti vlastníka

- Práva a povinnosti vlastníka sú určené zákonom č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona č.151/1995 Z.z., zákona č.158/98 Z.z., zákona č. 173/1999 Z.z. a touto zmluvou.
- Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv domu je vlastník povinný:
 - poukazovať mesačne preddavky do fondu prevádzky údržby a opráv vo výške uvedenej v mesačnom predpise platieb
 - poukazovať mesačné preddavky za služby a ostatné plnenia spojené so zabezpečením prevádzky domu a bytu
 - poukazovať poplatok za výkon správy vo výške 6,00 € + DPH v zmysle platných predpisov za každú spravovanú bytovú jednotku a mesiac
V prípade zmeny výšky poplatku na správu, vyplývajúcej z rozhodnutia oprávneného orgánu správcu, bude táto suma upravená podľa tohto rozhodnutia.

Výška poplatku za výkon správy sa bude upravovať na základe inflácie alebo na základe rozhodnutia Predstavenstva BD.

3. Platby za služby podľa bodu 2 je vlastník povinný poukazovať mesačne vopred, najneskôr do 22. dňa predchádzajúceho mesiaca.
4. V prípade omeškania s platbami podľa bodu 3 je vlastník povinný zaplatiť správcovi poplatok z omeškania vo výške 1,0 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Vlastník domu je povinný bezodkladne oznámiť správcovi všetky skutočnosti rozhodné pre určenie výšky zálohových platieb podľa bodu 2 (počet bývajúcich osôb, ...)
6. Vlastník domu je povinný vydať domový poriadok, ktorý bude záväzný pre všetkých nájomníkov.

Čl. 4

Výkon vlastníckych práv

1. Vlastník domu uplatňuje a vykonáva svoje právo účasti na správe domu najmä tým, že sa zúčastňuje na domových schôdzach, ktoré zvoláva správca z podnetu najmenej jednej štvrtiny nájomníkov bytov alebo z vlastného podnetu podľa potreby.
2. Vlastník domu rozhoduje o spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu, najmä o výške tvorby a konkrétnom použití fondu prevádzky, údržby a opráv.

Čl. 5

Spôsob zabezpečenia správy domu

1. Prevádzku domu a bytov, opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu zabezpečuje správca predovšetkým vlastnými kapacitami, ak nemá na konkrétnu činnosť vlastné kapacity, alebo je to hospodárnejšie, dodávateľským spôsobom.

Čl. 6

Fond prevádzky, údržby a opráv domu

1. Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond“) slúži na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu a na zabezpečenie údržby a opráv spoločných priestorov, spoločných zariadení a príslušenstva domu a pozemku.
2. Prostriedky fondu určené na prevádzku domu a prostriedky určené na opravy, údržbu, prípadne investície do spoločných častí, a spoločných zariadení, príslušenstva domu a pozemku sa vedú oddelene.

Čl. 7

Prevádzka domu a bytov

1. Výšku mesačného preddavku do fondu na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu a bytov (článok 2, bod 1 písmeno a) vypočíta správca podľa článku 2 bod 2.
2. Skutočné náklady spojené s prevádzkou domu a bytov správca vlastníkom vyúčtuje podľa článku 2 bod 3 a 4.

Čl. 8

Opravy a údržba domu

1. Na opravy, údržbu a investície do spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a pozemku prispievajú nájomníci bytov do fondu mesačnými preddavkami 0,10 € na m² úžitkovej plochy bytu.
2. Prostriedky fondu uvedené v bode 1 môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby a investícií, s vykonaním ktorých súhlasí vlastník domu.

Správca môže uvedené prostriedky použiť bez súhlasu vlastníka domu v nasledujúcich prípadoch :

- financovanie nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami a údržbou vyhradených technických zariadení vykonávanými podľa osobitných predpisov,
 - financovanie povinných opráv a prehliadok určených v platných STN, vyhláškach, smerniciach a zákonoch
 - financovanie odstraňovania havarijných stavov v spoločných priestoroch
3. Prostriedky fondu opráv nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkovi domu nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.
 4. Na požiadanie vlastníka domu je správca povinný oboznámiť ho so stavom fondu prevádzky, údržby a opráv domu a jeho tvorbou.
 5. Prostriedky fondu vedie správca na spoločnom účte domu v analytickom členení.

Čl. 9

Osobitné ustanovenia

1. Vlastník domu splnomocňuje správcu na úkony v jeho mene v rozsahu zabezpečenia povinností podľa čl. 2 bod 1 písm. a), b), c).
2. Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca.
3. V prípade, že vlastník odmietne vykonanie opráv alebo činností vyplývajúcich z platných právnych predpisov, vlastník znáša všetky následky, príp. sankcie vyplývajúce z odmietnutia vyššie uvedeného.
4. Vlastník domu sa zaväzuje, že v prípade zmeny nájomcu bytu, bude o tejto skutočnosti bezodkladne informovať správcu.
5. Vlastník domu sa zaväzuje uhrádzať správcovi preddavok podľa čl. 3 ods. 2, mesačne vo výške určenej podľa tejto zmluvy a prevzatého mesačného predpisu zálohových platieb.

Čl. 10

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, pričom ju možno vypovedať ktoroukoľvek zo zmluvných strán. Zmluva sa musí vypovedať písomne, výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. V prípade, že zmluva bude vypovedaná v priebehu roka, je správca povinný urobiť konečné finančné vysporiadanie v termíne podľa čl. 2 bod 4 tejto zmluvy.
2. Táto zmluva môže byť menená len písomnými dodatkami so súhlasom zmluvných strán.
3. Každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie tejto zmluvy.
4. Zmluva je platná dňom podpísania a účinná dňom 01.05.2013.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Trenčianskych Tepliciach, dňa: 24.04.2013

Vlastník do

Správca:

.....
Ing. Mach Martin
starosta



.....
Ing. Hudcovský Milan
predseda predstavenstva

.....
Ing. Pavleová Jarmila
podpredseda predstavenstva