

Príloha č.4

Zmluva o výkone správy

uzatvorená v zmysle § 8a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami

1. Obchodné meno: **NOVABYT s.r.o.**
Miesto podnikania: Jilemnického 28/13, 018 51 Nová Dubnica
IČO: 50 638 459
DIČ: 2120408543
bankové spojenie: VUB, a.s.
IBAN: SK51 0200 0000 0037 7379 6251
zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Trenčín,
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 34060/R
zastúpený: Ing. Mgr. Monika Prekopová, konateľ
(ďalej len „**správca**“)
a
2. Názov: **Obec Bobot**
Sídlo: 913 25 Bobot č. 56
IČO: 00 311 421
DIČ: 2021091347
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK 10 5600 0000 0006 5031 4001
Konajúci: Danka Ďuriačová, starosta obce
(ďalej len „**vlastník**“)

I.

Základné ustanovenia

1. Obec Bobot je výlučným vlastníkom **bytového domu súp. č. 367**, nachádzajúceho sa v obci Bobot, časť Bobotská Lehota.
2. Bytový dom súp. č. 367 má 4 nadzemné podlažia a jeden vchod. V bytovom dome je 16 bytových jednotiek v zložení 6 trojizbových bytov, 8 dvojizbových bytov a 2 jednoizbové byty. Na každom nadzemnom podlaží sú situované 4 byty.

II.

Účel zmluvy

1. Účelom zmluvy je úprava náležitostí, ktoré vyžaduje zákon.

Vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníka bytového domu pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu

III.

Práva a povinnosti správcu

1. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníka a na jeho účet.

2. Pri správe domu je správca povinný
 - a) hospodáriť s majetkom vlastníka s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
 - b) dbať na ochranu práv vlastníka a uprednostňovať jeho záujmy pred vlastnými,
 - c) poskytnúť súčinnosť pri vymáhaní škody, ktorá vznikla činnosťou tretích osôb,
 - d) vykonávať práva k majetku vlastníka len v záujme vlastníka,
 - e) umožniť vlastníkovi na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - f) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
 - g) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade s touto zmluvou o výkone správy a zákonom,
3. Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníka. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníka o výbere dodávateľa.

IIIa.

Práva a povinnosti vlastníka

1. Práva a povinnosti vlastníka sú určené zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Obchodným zákonníkom, súvisiacimi všeobecnými záväznými právnymi predpismi a touto zmluvou.
2. Vlastník je povinný uhrádzať:
 - a) preddavok do FPÚaO,
 - b) preddavky úhrad za plnenia,
 - c) odplatu za výkon správy,
 - d) iné platby za služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.
3. Výška platieb podľa bodu 2. tohto článku je stanovená v „Mesačnom predpise zálohových platieb“, ktorý doručí správca vlastníkovi.

4. Vlastník domu je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byty súvisle minimálne počas dvoch mesiacov.

IV.

Spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku.

1. Správu majetku vlastníka zabezpečuje správca v oblasti prevádzkovej, finančnej a právnej.

2. V oblasti prevádzkovej sa správca zaväzuje zabezpečiť najmä:

- 2.1 prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, a to:

- a) vykonávať alebo zmluvne zabezpečiť prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu podľa požiadaviek vlastníka a v rámci možnosti rozpočtu FPÚaO, alebo v rozsahu nevyhnutne potrebnom na odvrátenie nepredvídaných havárií a odstránenie ich následkov,
- b) vykonávať alebo zmluvne zabezpečiť vykonanie odborných prehliadok bleskozvodov, elektrických zariadení a odstránenie zistených väd, vykonanie preventívnych protipožiarňých prehliadok v dome a udržiavanie hasiacich prístrojov a hasiacich zariadení v dome v prevádzkovom stave,
- c) za účasti vlastníka rokovať s príslušnými orgánmi verejnej správy pri vykonávaní kontroly bezpečnosti a protipožiarnej ochrany v dome,
- d) preberať vykonané práce a uplatňovať zodpovednosť za ich vadné vykonanie,
- e) zabezpečovať drobnú údržbu spoločných častí a spoločných zariadení domu (napr. výmena žiaroviek, oprava vypínačov, samozatváračov a pod.).

- 2.2 dodávku plnení a služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, a to:

- a) dodávku studenej pitnej vody,
- b) dodávku elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- c) upratovanie spoločných častí domu, vrátane zimnej údržby (pokiaľ sa vykonáva na zmluvnom základe),
- d) deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu podľa potreby,
- e) havarijnú službu podľa potreby.

3. V oblasti finančnej sa správca zaväzuje zabezpečiť najmä:

3.1 zabezpečiť v rámci evidencie tvorby a čerpania FPÚaO:

- a) vedenie analytickej evidencie príjmov a výdavkov FPÚaO,
- b) vedenie ekonomickej agendy súvisiacej s poskytnutím a čerpaním úverov,
- c) poskytnúť podklady vlastníkovi na vypracovanie rozpočtu FPÚaO na nasledujúci kalendárny rok a výpočet výšky mesačných preddavkov do FPÚaO,
- d) uhrádzanie dodávateľských faktúr za služby uvedené v článku IV. bode 2.1 tejto zmluvy dodávateľom uvedených plnení a služieb,
- e) kontrolu správnosti vykonávania fakturácie za služby uvedené v článku IV. bode 2.1 tejto zmluvy,
- f) predloženie správy o činnosti spojenej s výkonom správy, o stave domu a ročný výkaz hospodárenia s prostriedkami FPÚaO každoročne do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok.

3.2 zabezpečiť v rámci evidencie zálohových platieb za plnenia a služby spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu:

- a) vedenie analytickej evidencie príjmov a výdavkov a stanovenie výšky mesačných zálohových platieb za plnenia a služby spojené s užívaním spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, bytov a nebytových priestorov,
- b) uhrádzanie platieb za plnenia a služby uvedené v článku IV. bode 2.2 tejto zmluvy dodávateľom uvedených plnení a služieb,
- c) kontrolu správnosti vykonávania fakturácie za plnenia a služby spojené s užívaním spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, bytov a nebytových priestorov,
- d) každoročne doručenie vlastníkovi do 31. mája vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia a služby spojené s užívaním spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, bytov a nebytových priestorov za predchádzajúci kalendárny rok, a to:
 - dodávku studenej pitnej vody,

- dodávku elektrickej energie do spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
- upratovanie spoločných častí domu a spoločných zariadení domu (pokiaľ sa vykonáva na zmluvnom základe) a
- ostatných plnení a služieb, na ktorých sa vlastník so správcom písomne dohodnú.

e) vyúčtovaný preplatok vrátiť vlastníkovi,

f) vyúčtovaný nedoplatok požadovať od vlastníka.

4. V oblasti právnej sa správca zaväzuje zabezpečiť najmä:

- a) poskytnúť súčinnosť vlastníkovi pri vymáhaní plnení od nájomníkov,
- b) uplatňovanie nárokov z neplnenia alebo vadného plnenia za služby uvedené v bode 2.2 tejto zmluvy,
- c) dojednávanie a uzatváranie iných dohôd a zmlúv na zabezpečenie ďalších služieb, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

V.

Zásady hospodárenia s prostriedkami FPÚaO vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi.

1. Vlastník sa zaväzuje prispievať do FPÚaO dohodnutou čiastkou.
2. Výška mesačného preddavku do FPÚaO na 1m² podlahovej plochy bytu je 0,50 € (slovom päťdesiat centov na m²).
3. Preddavok je splatný mesačne vopred vždy do 15. dňa v mesiaci na účet domu v banke zriadený správcom.
4. Výška mesačného preddavku do FPÚaO sa môže meniť na základe dohody zmluvných strán a to vždy od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dohode.

5. Príjmom FPÚaO domu sú:

- a) mesačné preddavky vlastníka,
- b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku,
- c) výnosy z účtu domu vedeného v banke.

6. Z FPÚaO sa financujú:

- a) výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku
 - spojených s pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení v spoločných priestoroch a zariadeniach domu podľa osobitných predpisov,
 - vykonanie ktorých predpokladá plán údržby a opráv schválený vlastníkom,
 - v prípadoch havarijného stavu, resp. krajnej núdze a pod., v nevyhnutnej miere na zamedzenie vzniku ďalších škôd na majetku,
 - na zabezpečenie plánovanej alebo nariadenej deratizácie,
- b) výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu,
- c) opravy balkónov.

10. Prostriedky FPÚaO možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do FPÚaO.

11. Správca vedie prostriedky vo FPÚaO oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníka v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.

12. Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku prechádzajú do nasledujúceho roka v zmysle zákona.

VI.

Zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi.

1. Za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru sa považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, upratovanie, dodávka vody od vodárenských spoločností.
2. Správca je povinný v zmysle platnej legislatívy zabezpečiť plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome.
3. Vlastník sa zaväzuje za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru uhrádzať preddavky na účet domu v banke zriadený správcom.

4. Výšku mesačných preddavkov stanovuje správca ako odhad skutočných nákladov za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome.
5. Preddavok je splatný mesačne vopred vždy do 15. dňa v mesiaci na účet, ktorý je pre tento účel vedený správcom.
6. Výšku mesačných preddavkov možno meniť:
 - a) dohodou zmluvných strán, ktorá k svojej platnosti vyžaduje písomnú formu (nový predpis zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome),
 - b) jednostranným úkonom správcu najmä v prípade:
 - zmeny právnych predpisov,
 - vydania nového rozhodnutia o cenovej regulácii Úradom pre reguláciu sieťových odvetví,
 - zmeny cien dodávateľa plnenia spojeného s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome,
 - po ročnom vyúčtovaní zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome a posúdenia výšky 1/12 zálohovej platby.
7. Pri stanovení výšky zálohových platieb pre tento účel správca vystaví vlastníčkovi písomný doklad, tzv. Mesačný predpis zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome.
8. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu nájomníkmi v dome.
9. Správca celkové náklady za poskytnuté plnenia za rok rozpočíta na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome nasledovne:
 - a) pri rozúčtovaní nákladov na studenú vodu správca rozpočíta fakturované náklady dodávateľa podľa nameraných hodnôt pomerových meračov spotreby v bytoch.
 - b) podľa počtu nájomníkov nahlásených vlastníčkom rozúčtováva správca náklady na osvetlenie spoločných priestorov, upratovanie (ak je dodávané na zmluvnom základe),
 - c) podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu rozúčtováva správca náklady na deratizáciu,

- d) rovnakým dielom na byt a nebytový priestor rozúčtováva správca náklady na údržbu spoločnej televíznej antény (pokiaľ sa nehradí z FPÚaO);
12. Spôsob rozúčtovania nákladov podľa bodu 11 zmení správca pri zmene všeobecne záväzných právnych predpisov, alebo ho možno zmeniť dohodou s vlastníkom, pokiaľ spôsob rozúčtovania nie je taxatívne upravený všeobecne záväznými právnymi predpismi.
13. Zúčtovacie obdobie pre plnenia podľa článku VI je od 1.1. do 31.12. kalendárneho roka. Vyúčtovanie za zúčtovacie obdobie je správca povinný vykonať a predložiť vlastníkovi v lehote do 31.5. nasledujúceho roka.
14. Doba reklamácie a lehota na úhradu preplatku správcom alebo nedoplatku vlastníkom je vždy uvedená na ročnom vyúčtovaní.
15. **Doba reklamácie** je do 30 dní od doručenia vyúčtovania. Reklamácia bude vybavená podľa zákona o ochrane spotrebiteľa tiež do 30 dní.
16. **Splatnosť** nedoplatku vlastníka ako aj splatnosť preplatku, ktorý vracia správca je 30 dní. Využitie práva reklamácie nemá vplyv na splatnosť nedoplatku vlastníka. Ak bude reklamácia oprávnená, bude nasledovať vyrovnanie.

VII.

Zásady určenia výšky platieb za správu

1. Vlastník sa zaväzuje uhrádzať správcovi mesačnú odplatu za výkon správy vo výške 6,00 euro za byt, úhrnom **mesačná odplata za správu bytového domu činí 96,00 euro (slovom deväťdesiatšesť euro)**. Táto čiastka je stanovená vrátane DPH.
2. V prípade čerpania úveru sa vlastník zaväzuje uhradiť správcovi jednorazovú odmenu ako vyúčtovanie nákladov spojených so zabezpečením úveru.
3. Výšku odplaty špecifikovanej v bode 1. možno meniť:
 - a) dohodou zmluvných strán, ktorá k svojej platnosti vyžaduje písomnú formu,
 - b) jednostranným úkonom správcu
 - v prípade, že správcovi vznikne registračná povinnosť podľa zákona o dani z pridanej hodnoty. Vlastník sa zaväzuje uhrádzať zvýšenú platbu za správu o daň z pridanej hodnoty. Správca je povinný oznámiť túto skutočnosť

vlastníkovi súčasne s podaním žiadosti o registráciu pre daň na daňový úrad,

- v priamej nadväznosti na rozhodnutia cenových orgánov o výšku štátom uznanej inflácie vždy k 1.2. bežného roka.

4. Vlastník sa zaväzuje uhrádzať mesačnú odplatu za výkon správy mesačne vopred vždy do 15. dňa v mesiaci na účet domu v banke zriadený správcom.
5. Dohodnutú mesačnú odplatu za správu bytového domu podľa bodu 1 tohto článku správca stiahne v danom mesiaci z účtu domu na svoj podnikateľský účet.
6. Správca má právo účtovať si poplatky za úkony, ktoré nesúvisia s výkonom správy a sú vykonávané v prospech vlastníka domu. Ide napr. o vybavovanie úverov, vypracovávanie dokumentov, zmlúv s dodávateľmi, atď. Cenník správca je k dispozícii k nahliadnutiu v sídle spoločnosti NOVABYT s.r.o., Nová Dubnica.

VIIa.

Rozsah a obsah správy o činnosti správca.

1. Správu o činnosti predkladá vlastníkovi správca najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka.
2. Správa obsahuje najmä časti:
 - a) finančné hospodárenie domu,
 - b) vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov za obdobie 01.01. až 31.12. bežného kalendárneho roka,
 - c) stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu - odborné prehliadky a odborné skúšky technických zariadení, stav konštrukčných prvkov a spoločných zariadení domu, návrh plánu opráv a údržby bytového domu pre nasledujúci rok (roky),
 - d) iné významné skutočnosti súvisiace so správou domu,
 - e) vyúčtovanie použitia FPÚaO.

VIIb.

Trvanie a ukončenie výkonu správy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Spôsob ukončenia zmluvného vzťahu a výpovednú lehotu upravuje zákon.

VIII.

Porušenie povinností a sankcie

1. V prípade porušenia povinností vlastníka včasných úhrad mesačných preddavkových platieb a úhrady nedoplatku z ročného vyúčtovania do 30 dní od dňa doručenia vyúčtovania, je správca oprávnený vymáhať úroky z omeškania, a to v zmysle nariadenia vlády č. 21/2013 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka.
2. V prípade porušenia povinností vlastníka nahlásiť údaje, ktoré majú vplyv na vyúčtovanie plnení spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, správca je oprávnený vyžadovať úhradu nákladov spojených so spracovaním reklamácie a opravu vyúčtovania, t.j. vlastník uhradí materiálne náklady aj čas vynaložený na opätovné spracovanie vyúčtovania. Cenník správcu je k dispozícii k nahliadnutiu v sídle spoločnosti NOVABYT s.r.o., Nová Dubnica.
3. V prípade prevádzkovej havárie v byte, správca vykoná zásah na odstránenie chyby prostredníctvom havarijnej služby správcu na náklady vlastníka. Takto vzniknutá pohľadávka je splatná v lehote 15 dní odo dňa odstránenia chýb na základe faktúry.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára v písomnej forme.
2. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku.
3. Táto zmluva sa uzatvára v 2 rovnopisoch, každý zmluvná strana obdrží 1 rovnopis.
4. Vo veciach výslovne neupravených touto zmluvou sa práva a povinnosti zmluvných strán riadia ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Novej Dubnici, dňa

V Bobote, dňa

.....
Ing. Mgr. Monika Prekopová
konateľ NOVABYT s.r.o.

.....
Danka Ďuriačová
starostka obce