



DomaPro Správcovská, s.r.o.
Nitrianska 99
Partizánske 958 01
IČO 47 318 163

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzavretá podľa § 8a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zákon“)

medzi:

DomaPro Správcovská, s.r.o.

Sídlo: Nitrianska 99, 958 01 Partizánske
IČO: 47318163
DIČ: 2023805234
Zápis: v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, Oddiel: Sro, Vložka č.: 28442/R
Zastúpená: Róbert Jakal, konateľ
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu: SK18 7500 0000 0040 1876 6758
(ďalej ako „Správca“)

a

Obec Brodzany

Sídlo: Obecný úrad č. 154, 958 42 Brodzany
IČO: 31872611
DIČ: 2021278094
Zastúpená: Anton Zima – starosta obce
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: SK77 0200 0000 0000 4842 3192
(ďalej ako „Vlastník“),
(Správca a Vlastník ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“ a každý z nich aj ako „Zmluvná strana“).

Preambula

1. Vlastník je vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č. 402, ktorý je postavený na pozemkoch CKN parcelné č. 907/60, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na liste vlastníctva č. 564 pre katastrálne územie Brodzany (ďalej ako „Bytový dom“).
2. Správca je právnická osoba, ktorá má v predmete činnosti správu a údržbu bytového alebo nebytového fondu a na základe rozhodnutia Vlastníka (uznesenie č.289 z 24. riadneho zasadnutia OcZ Brodzany) s ňou Vlastník uzatvára túto zmluvu o výkone správy Bytového domu. Predmetné rozhodnutie Vlastníka, uznesenie Obecného zastupiteľstva tvorí prílohu č. 3. tejto zmluvy.

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu o výkone správy (ďalej ako „Zmluva“) s nasledovným znením:

Článok I. Predmet Zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je komplexné zabezpečenie výkonu správy domu (Bytového domu), ktorou je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými Správca zabezpečuje pre Vlastníka:
 - a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí Bytového domu, spoločných zariadení Bytového domu, príslušenstva,
 - b) služby a plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome,
 - c) vedenie účtu Bytového domu v banke,
 - d) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním Bytového domu ako celku Vlastníkom, resp. nájomcami jednotlivých bytov a nebytových priestorov,
 - e) ďalšie činnosti za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve, ako aj na základe splnomocňovacích ustanovení Zákona, príp. iných príslušných právnych predpisov.
2. Dom prevezme Správca od Vlastníka písomným protokolom, ktorý bude obsahovať zoznam odovzdanej technickej, ekonomickej a právnej dokumentácie, spôsob a termín vysporiadania „Fondu PÚO“, uznanie dlhu. Vlastník sa zaväzuje v nájomných zmluvách zabezpečiť súhlas jednotlivých nájomcov bytov na prevzatie ich osobných údajov a ich spracovanie v informačnom systéme Správca za účelom jednoznačnej identifikácie každého nájomcu a jeho platieb. Správca sa zaväzuje, že získané osobné údaje neposkytne inej osobe, alebo subjektu a bude s nimi nakladať v zmysle platných predpisov.

Článok II. Práva a povinnosti Správcu

1. Správca je povinný vykonávať správu Bytového domu podľa tejto Zmluvy a Zákona samostatne v mene Vlastníka a na jeho účet a je oprávnený konať pri správe Bytového domu za Vlastníka pred súdom. Pri správe Bytového domu je Správca povinný dodržiavať príslušné všeobecne záväzné právne predpisy, príslušné technické normy a ustanovenia tejto Zmluvy.
2. Správca je pri výkone správy Bytového domu povinný najmä:
 - 2.1 zabezpečiť prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí Bytového domu, spoločných zariadení Bytového domu, príslušenstva Bytového domu a pozemku patriacom k Bytovému domu podľa rozhodnutia Vlastníka a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, maximálne do výšky zostatku finančných prostriedkov vo Fonde PÚO,
 - 2.2 hospodáriť s majetkom a finančnými prostriedkami Vlastníka s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami Zmluvy a uprednostňovať záujmy Vlastníka pred svojimi záujmami,
 - 2.3 zabezpečiť dodávku služieb, tovarov a plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome podľa zoznamu uvedeného v prílohe č. 2,
 - 2.4 umožniť Vlastníkovi nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy Bytového domu a čerpania Fondu PÚO na jeho požiadanie,
 - 2.5 vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu, stav spoločných častí Bytového domu a spoločných zariadení Bytového domu a navrhnúť výšku tvorby Fondu PÚO na nasledujúci kalendárny rok,
 - 2.6 sledovať platenie preddavkov na Úhrady za plnenia a preddavkov do Fondu PÚO, ako aj ďalšie dohodnuté platby a vymáhať vzniknuté nedoplatky.
3. Správca je povinný zabezpečiť vedenie agendy súvisiacej s výkonom správy Bytového domu, predovšetkým:
 - 3.1 vedie evidenciu zmluvy o výkone správy, zmluvy o nájme spoločných nebytových priestorov a spoločných zariadení Bytového domu vrátane dodatkov, evidenciu a aktualizáciu všetkých nájomcov v Bytovom dome, evidenciu vymáhania pohľadávok, dokumentáciu súdnych sporov, exekučných a dražobných konaní;
 - 3.2 uschováva projektovú dokumentáciu stavieb, pasporty Bytového domu, technickú a projektovú dokumentáciu vyhradených technických zariadení a harmonogramy ich revízií;
 - 3.3 stará sa o zverené finančné prostriedky na bankovom účte Bytového domu (najmä prostriedky Fondu PÚO, Úhrady za plnenia) a vypočítava nájomcom výšku mesačných preddavkov na Úhrady za plnenia. Pri stanovení výšky týchto preddavkov vychádza vždy z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok a berie do úvahy náklady z predchádzajúceho roka. Vedie priebežnú evidenciu platieb na Úhrady za plnenia a na úhrady do Fondu PÚO, evidenciu upomienok pre dlžníkov (neplatičov) a prehľad ich usporiadania, vykonáva ročné vyúčtovanie Úhrad za plnenia do 31.5. nasledujúceho roka. Vlastník splnomocňuje Správca na vypracovanie a zaslanie predpisov zálohových platieb (mesačných preddavkov na Úhrady za plnenia) priamo nájomcom.
4. Správca je oprávnený meniť výšku mesačných preddavkov na Úhrady za plnenia, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutia príslušných cenových orgánov alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných plnení a služieb.
5. Správca vedie samostatné analytické účty Bytového domu. Prostriedky získané z Úhrad za plnenia a prostriedky Fondu PÚO vedie na bankovom účte Bytového domu (ďalej aj ako „majetok vlastníka“). Majiteľom účtu Bytového domu zriadeného Správcom v banke je Vlastník. Správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte Bytového domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok Vlastníka nie je súčasťou majetku Správcu. Majetok Vlastníka nesmie Správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok Vlastníka vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Majetok Vlastníka nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty Správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktorý smeruje proti majetku Správcu.
6. Správca nad rozsah dohodnutých služieb, činností a tovarov podľa tejto Zmluvy zabezpečí ďalšie služby, tovar a činnosti, na ktorých sa Zmluvné strany dohodnú, a to za odplatu.
7. Správca zastupuje Vlastníka pri vymáhaní škody, ktorá mu vznikla činnosťou tretích osôb, pred príslušnými orgánmi štátnej správy, súdmi a ďalšími tretími osobami.
8. Správca je povinný do 31.5. nasledujúceho roka predložiť Vlastníkovi správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa Bytového domu, najmä o finančnom hospodárení Bytového domu, minimálne v rozsahu vyúčtovania jednotlivých plnení a služieb za predchádzajúci rok, nevyúčtované mesačné poplatky za správu Bytového domu, tvorby a čerpania Fondu PÚO, o stave spoločných častí Bytového domu a spoločných zariadení Bytového domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou Bytového domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia Fondu PÚO, Úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v Bytovom dome. Ak Správca nepredloží Vlastníkovi správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia Fondu PÚO a Úhrad za plnenia v lehote najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka, nemá až do ich

predloženia nárok na platby za správu. Ak Správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť Vlastníkovi správu o svojej činnosti týkajúcej sa Bytového domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou Bytového domu, vrátane vyúčtovania použitia Fondu PÚO a Úhrady za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku Vlastníka na účtoch v banke na účty nového Správcu alebo spoločenstva. Ak Správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým Správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým Správcom alebo spoločenstvom úroky z omeškania vo výške 0,01% z neprevedeného zostatku.

9. Správca zodpovedá Vlastníkovi za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo Zákona alebo zo Zmluvy. Správca nezodpovedá za škody vzniknuté v dôsledku toho, že Vlastník neakceptuje jeho upozornenia a odporúčania vyplývajúce z platných právnych predpisov, najmä ak neposkytne súčinnosť a súhlas k realizácii opráv, údržby a obnovy spoločných častí, spoločných zariadení Bytového domu a spoločných nebytových priestorov a napriek upozorneniu Správcu trvá na svojom rozhodnutí majúcom za následok vznik škody. Správca ďalej nezodpovedá za škody, ktoré vznikli z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov na účte Bytového domu.
10. Pri obstarávaní služieb a tovaru je Správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech Vlastníka a nájomcov jednotlivých bytov a nebytových priestorov. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím Vlastníka o výbere dodávateľa. Práce a činnosti, ktorých povinnosť ukladá zákon a všeobecne záväzný predpis (požiarna ochrana, BOZP, revízie a údržba vyhradených technických zariadení) je Správca povinný zabezpečiť i bez predchádzajúceho súhlasu Vlastníka.
11. Správca je povinný umožniť Zástupcovi Vlastníka verifikáciu údajov fakturačných meradiel (SV) pri ich koncoročnom odpočte, za účelom vyhotovenia vyúčtovania za Bytový dom v príslušnom kalendárnom roku.
12. Správca má právo označiť svoju správu domu na viditeľnom mieste bytového domu.
13. Správca je povinný v súlade so Zmluvou poukazovať mesačné splátky úveru ŠFRB z finančných prostriedkov uhrádzaných nájomcami bytov na účet bytového domu sumou vo výške 1.002,90 eur /slovom jedentisícdu eur, 90/100/ najneskôr do 10-teho dňa príslušného mesiaca na účet obce č. SK 77 0200 0000 0000 4842 3192

Článok III.

Práva a povinnosti Vlastníka

1. Práva a povinnosti Vlastníka sú určené najmä Zákonom a touto Zmluvou. Vlastník sa zaväzuje zmluvne zabezpečiť povinnosť nájomcov jednotlivých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome poukazovať mesačné preddavky na Úhrady za plnenia, do Fondu PÚO, príspevok na renováciu, splátku ŠFRB a poplatok za výkon správy (odmena Správcu), všetko na bankový účet Bytového domu, najneskôr do 20-teho dňa príslušného mesiaca. Vlastník podpisom tejto Zmluvy o výkone správy splnomocňuje Správcu na preberanie všetkých vyššie uvedených platieb.
2. Poplatok za výkon správy (odmena Správcu) je Správca oprávnený v súlade s článkom VII. Zmluvy a zálohovým predpisom poukazovať z finančných prostriedkov z bankového účtu Bytového domu na bankový účet Správcu, č. účtu v ČSOB SK18 7500 0000 0040 1876 6758, a to na základe faktúry vystavenej Správcom každý mesiac za aktuálny mesiac.
3. Vlastník sa zaväzuje zmluvne zaviazat' jednotlivých nájomcov bytov a nebytových priestorov povinnosťou na svoje náklady udržiavať byt alebo nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať opravy, údržbu a tiež odstrániť bezodkladne závady a poškodenia, ktoré v Bytovom dome spôsobil on sám alebo osoby užívajúce jeho byt alebo nebytový priestor.
4. Vlastník sa zaväzuje zmluvne zaviazat' jednotlivých nájomcov bytov a nebytových priestorov povinnosťou umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru Správcom, zástupcovi Správcu a/ alebo osobe poverenej vykonávať opravu a údržbu za účelom obhliadky alebo opravy. Sprístupnenie bytu alebo nebytového priestoru je nájomca povinný umožniť, ak sa jedná o opravu na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach Bytového domu prístupnú z jeho bytu alebo nebytového priestoru, alebo ak sa jedná o montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby energií (vody, plynu) v byte alebo nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. V prípade neumožnenia prístupu Vlastník zodpovedá za všetky škody a dodatočné náklady vzniknuté takýmto konaním. Zároveň je Vlastník povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Správcomi závady na meracích zariadeniach v byte a nebytovom priestore. V prípade nesplnenia tejto povinnosti zodpovedá za škodu, ktorá by týmto vznikla Správcomi a/alebo nájomcom.
5. Vlastník sa zaväzuje zmluvne zaviazat' jednotlivých nájomcov bytov a nebytových priestorov povinnosťou sprístupniť byt alebo nebytový priestor Správcomi alebo osobe ním poverenej vykonať odpočty nameraných hodnôt studenej vody najmenej raz ročne k 31.12. bežného roka a svojim podpisom odsúhlasiť odpočítané hodnoty. V prípade nesplnenia povinnosti Vlastník zodpovedá za všetky škody a dodatočné náklady vzniknuté takýmto konaním a Správca bude postupovať podľa príslušných právnych predpisov.
6. Vlastník sa tiež zaväzuje zmluvne zaviazat' jednotlivých nájomcov bytov a nebytových priestorov nasledovnými povinnosťami :

- 6.1 Nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok Bytového domu, protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a v spoločných priestoroch v Bytovom dome, ktoré by bránili požiarnej zásahu, dodržiavať zákaz fajčenia v spoločných priestoroch, manipulácie s otvoreným ohňom vo vyznačených priestoroch, uskladňovania horľavých či výbušných látok v spoločných priestoroch Bytového domu a príslušenstve bytu alebo nebytového priestoru, nepoškodzovať a nezasahovať do protipožiarnych a bezpečnostných zariadení Bytového domu a elektrických, vodovodných, plynových rozvodov v Bytovom dome.
 - 6.2 Nájomca má povinnosť neodkladne oznámiť Správci každú zmenu počtu osôb žijúcich v jeho domácnosti, z dôvodu objektívneho rozúčtovania nákladov za služby a plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome. Nájomca, ktorý byt alebo nebytový priestor dáva do užívania tretím osobám, je povinný pre potreby rozúčtovania nákladov (Úhrady za plnenia a pod.) nahlásiť Správci počet osôb, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú a zabezpečiť, aby tieto tretie osoby dodržiavali podmienky tejto Zmluvy a domový poriadok Bytového domu.
 - 6.3 Nájomca nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome, ktorými by ohrozoval, alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad Bytového domu a v rozpore so stavebným zákonom. Stavebné úpravy v byte (NP) zasahujúce do technických častí a zariadení domu (rozvody vody, električky, plynu), prípadne do statiky domu, je povinný každý nájomca písomne nahlásiť Vlastníkovi a Správci v lehote 14 dní pred začiatkom prác, pričom tak môže konať až na základe príslušných, zákonom stanovených povolení. Počas prác je nájomca povinný udržiavať spoločné priestory v čistote a odstrániť vzniknutý odpad na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá za škody ním spôsobené a je povinný ich bezodkladne odstrániť.
 - 6.4 Nájomcovia sú povinní zabezpečiť upratovanie spoločných častí a zariadení domu, ako aj chodníkov pred bytovým domom, najmä v zimnom období.
7. Vlastník sa zaväzuje Správci bezodkladne písomne oznámiť zmenu v osobe nájomcu jednotlivých bytov a nebytových priestorov.

Článok IV. Rozhodovanie Vlastníka

1. Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe Bytového domu a rozhodovať o správe spoločných častí, spoločných zariadení Bytového domu, príslušenstva, spoločných nebytových priestorov a pozemku.

Článok V. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov a spoločných priestorov v Bytovom dome

1. Skutočné náklady za poskytované plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov a spoločných priestorov v Bytovom dome, t. j. Úhrady za plnenia rozúčtuje Správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v Bytovom dome spôsobom uvedeným v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy.
2. Správca je oprávnený zahrnúť do vyúčtovania Úhrad za plnenia všetky pohľadávky vzniknuté na byte a nebytovom priestore (napr.: úroky z omeškania, zmluvné pokuty, neuhradené odberateľské faktúry, nedoplatky na Fonde PÚO a iné).
3. Vyúčtovanie Úhrad za plnenia zabezpečí resp. vykoná Správca pre Vlastníka a všetkých nájomcov najneskôr do 31. 5. nasledujúceho roka. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je Vlastník povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania na účet Bytového domu uvedený vo vyúčtovaní. V tej istej lehote Správca vráti Vlastníkovi preplatok zistený vyúčtovaním, pričom zistený preplatok je Správca oprávnený použiť na úhradu nedoplatku Vlastníka z minulých období a prípadný zostatok je povinný vyplatiť Vlastníkovi. Vyúčtovanie správca doručuje Vlastníkovi elektronickou poštou (e-mailom), alebo poštou.
4. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto povinnosti sa zaväzuje uhradiť druhej zmluvnej strane úroky z omeškania podľa Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v platnom znení, v nadväznosti na § 517 Občianskeho zákonníka.

Článok VI. Fond prevádzky, údržby a opráv (Fond PÚO)

1. Z Fondu PÚO sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí Bytového domu, spoločných zariadení Bytového domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu Bytového domu. Z Fondu PÚO sa financujú aj opravy balkónov a lodžii. Prostriedky Fondu PÚO možno prechodne použiť na Úhrady za plnenia v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenínutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do Fondu PÚO.
2. Výšku preddavku do Fondu PÚO určia zmluvné strany spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby boli pokryté predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení Bytového domu, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu Bytového domu.

3. V prípade nepredvídaných havárií znáša Vlastník finančné dôsledky, a to v prípade, ak vo Fonde PÚO nebude dostatok finančných prostriedkov na ich likvidáciu.
4. Správca zodpovedá za záväzky Vlastníka, ktoré vznikli pri výkone správy, až do výšky splatených Úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku Fondu PÚO. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva Správca v rámci Zmluvy, nesie Vlastník, iba ak nie sú kryté Úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do Fondu PÚO Správcom.
5. Prostriedky Fondu PÚO môže Správca použiť bez predchádzajúceho súhlasu (rozhodnutia) Vlastníka na financovanie bežnej prevádzky, údržby a opráv Bytového domu, príslušenstva alebo pozemku, ak ich náklad nepresiahne sumu 500,- EUR bez DPH v každom jednotlivom prípade a tiež na úhradu nákladov spojených s odstránením havarijného stavu a na úhradu nákladov na revízie a pravidelné prehliadky vyhradených technických zariadení v Bytovom dome, ktoré je povinný vykonávať podľa všeobecne záväzných právnych predpisov. Ak náklad presiahne sumu 500,- EUR bez DPH, musí použitie prostriedkov z Fondu PÚO schváliť Vlastník.
6. Správca je oprávnený zabezpečiť i bez predchádzajúceho súhlasu Vlastníka opravu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu a vykonať opatrenia proti bezprostredne hroziacemu nebezpečenstvu na živote a zdraví osôb alebo na majetku. O takomto opatrení v lehote 3 pracovných dní informuje Vlastníka.
7. Prostriedky Fondu PÚO môže Správca použiť na odstránenie poistnej udalosti na spoločných častiach Bytového domu, spoločných zariadeniach Bytového domu a príslušenstve. Prípadné plnenie poisťovne vyplývajúce z poistnej udalosti prijme Správca a toto je povinný zaúčtovať do Fondu PÚO. Prípadné regresné nároky poisťovne a dohodnutá spoluúčasť podľa poistnej zmluvy budú hrazené z Fondu PÚO.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že výška príspevku do Fondu PÚO v kalendárnom roku, v ktorom Zmluva nadobudne účinnosť, je vo výške 0,385 EUR/m².

Článok VII. **Odmena Správcu za výkon správy** **(poplatok za správu)**

1. Odmena Správcu (poplatok za správu) je stanovená dohodou Zmluvných strán v sume 8,00€ mesačne za každý byt alebo nebytový priestor Bytového domu.
2. Odmena Správcu je dohodnutá pre rozsah služieb a činností dohodnutých v prílohe č. 2 tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli na odmene Správcu, za poskytnutie služieb a činností nad rozsah služieb a činností uvedený v prílohe č. 2 tejto Zmluvy, vo výške podľa cenníka Správcu platného v čase poskytnutia konkrétnej služby a činností, ak sa nedohodnú inak.
3. Odmena Správcu je splatná najneskôr 15-teho dňa mesiaca na aktuálny mesiac. Výšku odmeny Správcu môže Správca každoročne, vždy k 1. januáru kalendárneho roka, zvyšovať o ročnú priemernú mieru inflácie meranú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (HICP) zverejneným Eurostatom pre oblasť Európskej únie (EICP), o čom je Vlastníka povinný informovať. Pre takéto prípadné navýšenie nie je potrebné uzatvárať dodatok k Zmluve, ale Správca je povinný Vlastníkovi doručiť upravený mesačný zálohový predpis.
4. V odmene Správcu nie sú zahrnuté navyše náklady, ktoré môžu vzniknúť realizáciou činností vyplývajúcich z tejto Zmluvy. Jedná sa napríklad o náklady vynaložené pri vymáhaní škody, náklady vynaložené pri vymáhaní nedoplatkov súdnou cestou a exekučným konaním, súdne poplatky a trovy konania, náklady pri podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby a pod. Správca má nárok na úhradu skutočne vynaložených navyše nákladov.
5. V prípade omeškania Vlastníka alebo nájomcov bytov alebo nebytových priestorov v Bytovom dome s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto Zmluvy (najmä preddavky do Fondu PÚO, preddavky na Úhrady za plnenia, odmena Správcu, nedoplatky zistené pri vyúčtovaní a pod.) je Správca oprávnený zaslať Vlastníkovi alebo nájomcovi bytu alebo nebytového priestoru, ktorý je v omeškaní (t.j. dlžníkovi):
 - 1. (prvú) upomienku s výzvou na úhradu dlžnej čiastky elektronickou poštou - bezplatne
 - 2. (druhú) upomienku s výzvou na úhradu dlžnej čiastky Slovenskou poštou, ak dlžná čiastka nebude uhradená na základe 1. (prvej) upomienky – za poplatok 4,-€

Upomienky budú dlžníkom zasielané v mesačných intervaloch a budú spoplatnené sumou 4,-€. Poplatky za upomienky budú dlžníkom zúčtované v ich vyúčtovaní Úhrad za plnenia za príslušný rok.

V prípade dlžníkov, ktorí neuhradia dlžné čiastky ani na základe 2. (druhej) upomienky, je Správca oprávnený o tom upovedomiť vlastníka Bytového domu.

Článok VIII. Osobitné ustanovenia

1. Správca v zmysle Zákona a tejto Zmluvy vykonáva správu Bytového domu samostatne v mene Vlastníka a na jeho účet a je oprávnený konať pri správe Bytového domu za Vlastníka aj pred súdom. Vlastník splnomocňuje Správca na všetky právne a iné úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy Bytového domu, najmä, avšak nie výlučne na:
 - a) zastupovanie Vlastníka pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb,
 - b) vymáhanie vzniknutých nedoplatkov na Úhradách za plnenia a na úhradách do Fondu PÚO a na ďalších dohodnutých platbách,
 - c) podanie návrhu na exekučné konanie,
 - d) zriadenie účtu Bytového domu v banke,
 - e) na uzatváranie zmlúv s tretími osobami na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv Bytového domu,
 - f) uzatvorenie poisťovnej zmluvy pre bytový dom, pričom rozsah a spôsob poistenia bude vopred prekonzultovaný s Vlastníkom.
2. Vlastník týmto v súlade s ust. § 11 zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon č. 122/2013“) udeľujú Správci súhlas so spracúvaním osobných údajov Vlastníkov v rozsahu meno, priezvisko, titul, dátum narodenia, trvalý pobyt Vlastníka, adresa pre doručovanie, e-mail, tel. kontakt, a to v informačnom systéme Správca na účely uplatňovania práv a plnenia povinností v rámci výkonu správy podľa tejto Zmluvy a Zákona. Súhlas podľa predchádzajúcej vety udeľuje Vlastník na dobu neurčitú a tento súhlas sú oprávnení kedykoľvek odvolať písomným oznámením doručeným Správci, najskôr však po uplynutí všetkých lehôt ustanovených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch týkajúcich sa povinností Správca uchovávať zmluvnú dokumentáciu súvisiacu s výkonom správy podľa tejto Zmluvy. Zmenu osobných údajov sú Vlastníci povinní bezodkladne Správci oznámiť.
3. Vlastník za zaväzuje zmluvne zaviazat jednotlivých nájomcov bytov a nebytových priestorov aby v súlade so zákonom č. 122/2013 Správci udelili súhlas (a) s poskytnutím a/ alebo sprístupnením osobných údajov nájomcov v nevyhnutnom rozsahu tretím osobám (subdodávateľom) v súvislosti s dodaním služieb a tovaru v rámci výkonu správy a (b) so sprístupnením informácií o nedoplatkoch jednotlivých nájomcov na Úhradách za plnenia, na úhradách do Fondu PÚO príp. iných nedoplatkoch (tzv. zoznam neplatičov) s použitím osobných údajov Vlastníka v nevyhnutnom rozsahu na web stránke Bytového domu. Súhlas podľa predchádzajúcej vety udeľujú nájomcovia na dobu neurčitú a tento súhlas sú oprávnení kedykoľvek odvolať písomným oznámením doručeným Vlastníkovi alebo Správci, najskôr však ku dňu skončenia vykonávania správy Bytového domu Správcom podľa tejto Zmluvy. Pod poskytnutím a/ alebo sprístupnením osobných údajov nájomcov v nevyhnutnom rozsahu sa rozumie poskytnutie a/ alebo sprístupnenie osobných údajov pozostávajúcich z mena, priezviska, titulu, dátumu narodenia, trvalého pobytu, adresy pre doručovanie, e-mailu a tel. kontaktu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že komunikácia a doručovanie písomností pre účely tejto Zmluvy a v súvislosti s výkonom správy Bytového domu, bude prebiehať predovšetkým elektronickou poštou (e-mailom), zverejňovaním na web stránke Bytového domu, alebo vyvesením na informačnej tabuli v Bytovom dome, poštou, kuriérom alebo osobne.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Zmluva zaniká písomnou dohodou Zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo Zmluvných strán. Výpovedná lehota je tri (3) mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, jeden (1) rovnopis pre Správca a jeden (1) pre Vlastníka.
3. Vo veciach neupravených touto Zmluvou sa zmluvný vzťah riadi príslušnými ustanoveniami právnych predpisov slovenského právneho poriadku, najmä ustanoveniami Zákona a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenia tejto Zmluvy novou zmluvnou úpravou, ktorá sa bude v medziach právnych možností čo najviac približovať zmyslu a účelu tejto Zmluvy; dovtedy sa namiesto neplatných a/alebo neúčinných ustanovení tejto Zmluvy použije právna úprava, ktorá sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto Zmluvy.
4. Zmluva nadobúda záväznosť jej schválením obecným zastupiteľstvom Vlastníka. Zmluvné strany prehlasujú, že Zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú, s jej obsahom súhlasia a na znak súhlasu ju bez nátlaku, nie v časovej tiesni, podpisujú. Zmluva nadobúda účinnosť 01.01.2018.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú:
Príloha č. 1 Zoznam služieb, tovarov a plnení spojených s užívaním bytov, nebytových priestorov v Bytovom dome

V Partizánskom, dňa 30.11.2014

Správca:

DomaPro Správcovská, s.r.o.



DomaPro Správcovská, s.r.o.
Nitrianska 99
Partizánske 958 01
IČO: 47 318 163

.....
Róbert Jakal
Konateľ spoločnosti

Vlastník:

Obec Brodzany



.....
Anton Zima
Starosta obce Brodzany

Príloha č. 1: Zoznam služieb, tovarov a plnení spojených s užívaním bytov, nebytových priestorov v Bytovom dome

Zoznam služieb, tovarov a plnení	Metóda rozúčtovania
Deratizácia	Rovným dielom
Dodávka tepla	30 % na plochu a 70 % podľa meračov
Elektrická energia spoločných priestorov	Počet osôb
Elektrická energia vonkajších priestorov	Výmera [m ²]
Odmena zástupcovi vlastníkov	Rovným dielom
Poistenie majetku	Výmera [m ²]
Poplatky za spracovanie údajov z meračov	Rovným dielom
Poplatky za vedenie bežného účtu	Rovným dielom
Požiarna ochrana	Rovným dielom
Servis výťahov	Počet osôb
Studená voda	Podľa meračov
Teplá úžitková voda	Podľa meračov
Teplo na prípravu TUV	10 % rovným dielom a 90 % podľa meračov
Upratovanie spoločných priestorov	Počet osôb
Upratovanie vonkajších priestorov	Výmera [m ²]
Zrážková voda	Výmera [m ²]

Príloha č. 2: Rozsah služieb a činností obsiahnutých v odmene Správcu

Správcovský poplatok je poplatok za správu bytov a nebytových priestorov, ktorej cieľom je vykonávanie súboru ekonomických, právnych, technicko - bezpečnostných činností vedúcich k optimálnej prevádzke spravovaných objektov a k spokojnosti pri spolunažívaní vlastníkov bytov.

Súhrn činností zahrnutých v správcovskom poplatku:

Opravy, údržba a revízie

Zabezpečenie vykonávania opravy a údržby, rekonštr. spol. častí, zariadení a prísluš. domu a pozemku v subdodávke
Zabezpečenie preventívnej údržby domového fondu podľa platných noriem a odstraňovanie havárií
Zabezpečenie opráv podľa požiadaviek vlastníka bytov – Obce Brodzany v súlade právnymi predpismi
Zabezpečenie vykonania opravy a údržby a revízií spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu a pozemku a odstránenie závad
Zabezpečenie úloh požiarnej ochrany podľa platnej legislatívy
Oslovenie rôznych dodávateľov pre vykonanie určitého diela a prezentácia cenových ponúk
Dozor, kontrola a preberanie diela v rámci rekonštrukcii a obnovy domu, komunikácia so stavebným úradom
Vyjadrenie k žiadostiam o úprave bytov a nebytových priestorov
Zmluvné zabezpečenie dodávky energie
Vybavovanie reklamácií
Vyhodenie ročnej technickej správy domu
Vedenie evidencie meradiel na SV a zabezpečenie výmeny v rámci platnej legislatívy
Vedenie evidencie zákonných revízií podľa platných noriem STN

Ekonomická agenda

Vedenie ekonomickej agendy a účtovníctva v spojitosti s poskytovanými službami
Vyhodenie ročného vyúčtovania služieb a ročnej uzávierky na byty, bytový dom
Sledovanie a zápis došlých platieb jednotlivých vlastníkov
Pravidelná komunikácia s vlastníkami bytov (osobná, telefonická, elektronická, písomná)
Výpočet zmeny výšky mesačných preddavkov pre byty za služby súvisiace s bývaním
Vedenie a udržiavanie aktuálneho zoznamu všetkých údajov o nájomcoch, bytoch a dome
Nahrávanie bankových výpisov jednotlivých bytových domov a ich zaúčtovanie
Vystavenie a zaúčtovanie faktúr z údržby na prácach vykonaných na bytových domoch
Vystavovanie odberateľských faktúr, napr. nájom priestorov v bytových domoch
Zaevidovanie a zaúčtovanie dodávateľských faktúr, overenie ich vecnej a formálnej správnosti
Evidovanie zápisov zo schôdzí vlastníka a nájomcov bytov a nebytových priestorov
Účasť zástupcov správcu na schôdzi vlastníka a nájomcov bytov a nebytových priestorov
Vypracovanie zmlúv pre zabezpečenie odmeňovania zástupcov vlastníkov bytových domov, vypracovanie miezd a odvodov
Účtovanie FPÚ a O
Evidovanie, rozúčtovanie a archivovanie tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv
Vykonanie úhrady za vykonané práce a služby, prevody z účtov, uhrádzanie úverových splátok a iné požadované úhrady
Rozúčtovanie skutočných nákladov podľa stanovených metód rozúčtovania
Nahadzovanie konečných stavov vodomeroch (koncoročné odpočty) ako príprava pre vyúčtovanie

Právna agenda

Evidencia a udržiavanie aktuálneho zoznamu o úhradách jednotlivých vlastníkov bytov "filtrovanie" zostáv o neuhradených platiach
Zabezpečenie pravidelného upomienkovania neplatičov
Zabezpečenie pripomienkovania nových návrhov zmlúv z dodávateľsko - odberateľských vzťahov
Zabezpečenie právneho zastupovania súdnych sporov

Komunikácia so správcom

Vytvorenie internetovej stránky bytového domu, ktorá bude obsahovať virtuálnu nástenku, prehľad zmlúv o dodávke jednotlivých služieb, osobnú zónu so zaheslovaným prístupom pre vlastníka bytu/nebytového priestoru
Kontaktné údaje zodpovedného pracovníka Správcu
Účasť zodpovedného pracovníka Správcu na schôdzi Bytového domu raz ročne

UZNESENIE č. 289

OcZ **odporúča** starostovi pripraviť návrh zmluvy o výkone správy nájomných bytových domov s fi. DomaPro Správcovská s.r.o, Partizánske

Termín: najbližšie riadne zasadnutie OcZ

Výsledky hlasovania poslancov: **Za: 7 poslancov:** p. A. Gergel, p. M. Hačko, Ing. L. Fialová, p. J. Peškovič, Ing. A. Kubíni, Ing. J. Michalík, PhDr. A. Lukáčová

Proti: 0 poslancov

Zdržali sa: 0 poslancov

Neprítomní: -