

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzatvorená podľa § 8 Zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení medzi:

Vlastníkom:

Obec Jakubov

sídlo: Obecný úrad, Jakubov č. 191, 900 63

IČO: 00 304 816

DIČ: 2020643625

Zastúpená. Mgr. Petrom Gajdárom, starostom obce

(ďalej v texte len „vlastník“)

a

Správcom:

Stavebné bytové družstvo občanov so sídlom v Pezinku

Zapísané v OR OS Bratislava I. oddiel Dr., vložka č. 286/B

Sídlo: Na Bielenisku č. 4, 902 01 Pezinok

IČO: 00170364

DIČ: 2020358945

IČ DPH: SK2020358945

Zastúpené: Ing. Peter Poustecký - predseda predstavenstva SBDO

(ďalej v texte len „správca“)

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností správcu a vlastníka bytov, spoločných častí, zariadení a príslušenstva, bytového domu súpisné číslo 594 v Jakubove, (ďalej len byt a spoločný majetok).
2. Vlastník poveruje správcu zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu súpisné číslo 594, postaveného na parcele číslo 84/6, katastrálne územie Jakubov, LV č.650 /ďalej len „dom“, a zabezpečovaním plnení poskytovaných s užívaním bytov a ďalších služieb za podmienok dojednaných touto zmluvou, prípadne jej dodatkami.

Čl. II.

Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje pre bytový dom popísaný v článku I.:
 - a) viesť prostriedky získané z úhrad za plnenia od užívateľov bytov a nebytových priestorov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len majetok vlastníkov) oddelene od účtov správcu v banke a to osobitne pre každý spravovaný dom.

b) vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, jeho príslušenstva a pozemku, a starať sa o prevádzku domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych práv k bytom a spoločnému majetku v dome;

Na splnenie svojho záväzku je správca povinný

c) starať sa o údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa odôvodnených požiadaviek vlastníka bytov a v súlade s platnými právnymi predpismi (napr. predpismi o požiarnej ochrane, o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, STN, stavebný zákon atď.);

d) zabezpečiť poskytovanie nižšie uvedených plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov:

- dodávku studenej vody z verejných vodovodov, odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou a odvádzanie zrážkových vôd
 - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu
 - dodávku plynu do blokovej kotolne
 - dodávku ostatných nákladov blokovej kotolne
 - odstraňovanie havarijných stavov
 - deratizáciu v zmysle nariadení obce resp. podľa požiadaviek vlastníka
- e) zabezpečovať ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy, na ktorých sa zmluvné strany písomne dohodnú, ktoré budú predmetom dodatku k zmluve, alebo vyplývajú zo všeobecno-záväzných predpisov.
2. Správca vypočíta užívateľom priestorov v dome výšku mesačných preddavkov na plnenia uvedené v odst. 1 písm. d), pričom vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.
 3. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, alebo ak sa o tom rozhodne väčšinový vlastník v dome.
 4. a) Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome takto:

A/ rozúčtovanie SV a TV : – úmerne k množstvu odobratej vody (k);

B/ rozúčtovanie nákladov pri blokovej kotolni: : náklad na TUV 30% z nákladov kotolne

náklad na ÚK, 70% z nákladov kotolne

náklad na ÚK sa rozúčtuje:

podľa meračov tepla

C/ rozúčtovanie el. energie spoločných priestorov, podľa osôb a mesiacov

D/ náklady poistného – podľa podlahovej plochy alebo z FPÚO

E/ náklady poštovného – podľa skutočných nákladov k jednotlivým priestorom

F/ zúčtovanie za realizáciu platieb SIPO-m – podľa skutočných nákladov k jednotlivým priestorom

- b) Zálohy na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sa správcovi poskytujú spolu so zálohou na fond prevádzky a údržby bytového domu a poplatkov za výkon správy mesačne na účet domu, (§ 10, odsek 1 a 4 zákona 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov) pričom rozdiel medzi zálohou podľa predpisov a skutočnými nákladmi domu vyúčtuje správca najneskôr do troch mesiacov potom, ako bude správcovi oznámená ich výška, najneskôr však do 31. 05. nasledujúceho roka.

- c) Po uzávierke kalendárneho roka, najneskôr do uvedeného termínu (31.05.) správca oznámi povereným zástupcom užívateľov výšku zostatku finančných prostriedkov na účte fondu opráv a údržby.
- d) Zmluvné strany sa dohodli, že v termíne doručenia vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním priestoru bude užívateľom doručená správa o činnosti správcu pre bytový dom. Správa bude obsahovať:
- prehľad všetkých nákladov bytového domu, vynaložených na zabezpečenie služieb spojených s užívaním bytových a nebytových priestorov
 - predpisový stav fondu prevádzky, údržby a opráv na začiatku obdobia, príjmy, výdavky a stav na konci obdobia
 - celkový predpis zálohových platieb na dom, zostatky na účtoch zálohových platieb (nájomného)
 - zostatok bežného účtu domu.
- e) Zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu a na fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu popísaného v článku I. tejto zmluvy bude užívateľ poukazovať jednou sumou a správca bude viesť tieto prostriedky na osobitnom podúčte na tento účel zriadenom.
- f) Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Vyúčtovaním zistený preplatok je splatný do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Prípadná podaná reklamácia má odkladný účinok.

Čl. III.

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv.

1. Správca uhrádza náklady povinnej a bežnej údržby a opráv z finančných prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv na základe písomnej objednávky povereného zástupcu vlastníka, ktorý podpisom potvrdí dodávku služieb resp. zabezpečovaných prác. Bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka sa budú neodkladne odstraňovať a financovať iba odstránenia havarijných stavov. Činnosti uvedené v čl. II. Ods.1. písm. b),c),d) zabezpečí správca podnikateľskými subjektmi s príslušnými oprávneniami na základe rozhodnutia vlastníka. Ak takýto výber správca do dňa 30.11. predchádzajúceho roka neobdrží, vykoná výber pri dodržaní ustanovení § 8b ods. 2, písm. a, b/ Zák. č. 367/2004 Z. z. v platnom znení sám. Pre tieto činnosti sa nevzťahujú obmedzenia uvedené v prvej vete tohto odseku.
2. Vlastník bytov poveruje správcu zabezpečovaním prevádzky vyhradených technických zariadení a tých spoločných zariadení domu, ktoré vyžadujú odbornú obsluhu a zároveň sa zdržia manipulácie s nimi a vstupu do priestorov, v ktorých sa tieto zariadenia nachádzajú. Správca je zároveň povinný zabezpečovať revízie a kontroly v súlade s právnymi predpismi a platnými normami, včítane odstránenia zistených závad u elektrozariadení, bleskozvodov a spoločných častiach plynového zariadenia. V oblasti požiarnej ochrany ďalej zabezpečuje preventívne protipožiarne prehliadky a v prevádzky schopnom stave zabezpečí hasiace prístroje a zariadenia.

3. Tvorbu a použitie fondu prevádzky, údržby a opráv bude správca viesť na samostatnom analytickom účte bytového domu. Výpis z účtu bude štvrťročne predkladať poverenému zástupcovi vlastníka bytov a nebytových priestorov ku kontrole.
4. Samostatnou časťou fondu prevádzky, opráv a údržby je evidencia príspevkov na výmenu meračov vody.
5. V prípade, že užívatelia bytov nebudú správcovi poukazovať finančné prostriedky na „Účet domu“, stanovené vo výpočtovom liste je správca povinný túto skutočnosť oznámiť vlastníkovi, aby mohol rozhodnúť o ďalšom postupe voči užívateľom, ktorí si neplnia povinnosti. Správca bude o tejto skutočnosti informovať vlastníka elektronicky alebo písomne raz mesačne.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že situácie, ktoré by mohli viesť k ohrozeniu života, zdravia alebo by viedli k vzniku škôd resp. iné havarijné stavy budú riešené bez ohľadu na ustanovenia dohodnuté v odseku 1 a 2.

Čl. IV.

Poplatok za výkon správy

Zmluvné strany sa dohodli, že poplatok za výkon správy bude stanovený vo výške 5,50 €/mesiac/byt. K poplatku bude pripočítaná daň z pridanej hodnoty podľa platných predpisov. Poplatok za výkon správy môže po vzájomnej dohode s vlastníkom správca upraviť raz ročne najviac o percento poslednej známej miery inflácie vyhlásenej ŠÚ SR.

Čl. V.

Osobitné ustanovenia

1. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 482/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov dáva vlastníka bytov správcovi súhlas so spracovaním osobných údajov, uvedených v tejto zmluve, v informačnom systéme správcu za účelom zabezpečenia výkonu správy v rozsahu stanovenom touto zmluvou. Správca je oprávnený použiť uvedené osobné údaje aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území Slovenskej republiky, prípadne súdy, v opačnom prípade je vlastníka oprávnený svoj súhlas odvolať. Vlastník dáva svoj súhlas na dobu neurčitú.
2. Škodou spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca.
3. Za vlastníka bytov sú oprávnení so správcom rokovať: **Mgr. Peter Gajdár, starosta obce**
Martina Vaseková – ekonóm obce

Zmluvné strany sa dohodli, že zástupcom vlastníka oprávneným na činnosti uvedené v čl. III, odsek 1 bude **p. Martina Vaseková**

4. Za správcu bude rokovať: - riaditeľ SBDO, technický námestník riaditeľa SBDO.
Ekonomický námestník riaditeľa SBDO, právnik SBDO.
5. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je predpis mesačného preddavku, ktorý špecifikuje poskytované služby a stanovuje výšku zálohy za tieto zabezpečované služby. (Čl. II. ods. 1, písm. d)
7. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej strane.
8. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením , najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkov bytov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania fondu prevádzky, opráv a údržby a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníka na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.
9. Každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenie tejto zmluvy, počet čístopisov zmluvy budú štyri.
10. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Zák. č. 40/1964 Zb., Zák. č. 513/1991 Zb., Zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a inými všeobecne platnými predpismi.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že technické podmienky realizácie činností pri výkone správy upravené nasledovnými vnútro družstevnými smernicami, budú pre zmluvné strany záväzné.
Smernica pre rozúčtovanie tepla na ÚK a tepla na ohrev TUV
Princípy rozúčtovania spotreby vody.
12. Zmluva o výkone správy je platná dňom podpisu a účinná dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke Obce Jakubov www.jakubov.sk.
13. Zmluvné strany vyhlasujú, že svoje zmluvné prejavy urobili slobodne, vážne a určite, a že ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená, ako aj to, že svoj právny úkon neurobili v tesni, alebo za nápadne nevýhodných podmienok.

V Jakubove, dňa 7.10.2013

V Jakubove, dňa 7.10.2013

Ing. Peter Poustecký
Predseda PD SBDO



Mgr. Peter Gajdár
starosta obce