

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY BYTOVÝCH DOMOV č. 1033/59 a 1034/60
uzatvorená podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytových a nebytových
priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov

ČL. I.
Zmluvné strany

Vlastník bytových domov: Obec Belá nad Cirochou

v zastúpení: Ján Vajda
so sídlom: Osloboditeľov 535/33, 06781 Belá nad Cirochou
IČO: 00 322 814
DIČ: 20 20 794 435
bankové spojenie: VÚB a. s., pobočka Humenné
č. ú.: SK38 0200 0000 0034 0626 7753

(ďalej len ako „vlastník“)

a

Správca bytových domov: SEBYT, s.r.o.

spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri OS v Prešove,
Oddiel Sro, vložka 13234/P,
IČO: 36 477 061,
v zastúpení: Jaroslav Pašek, konateľ
so sídlom: Strojárska 524, 06901 Snina,

(ďalej len ako „správca“)

Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu o výkone správy bytových domov:

Čl. II.
Predmet zmluvy

1) Vlastník bytových domov poveruje správcu zabezpečením:

- a) prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov a príslušenstva bytových domov v Belej nad Cirochou a to:
bytový dom – blok A
bytový dom – blok B

b) dodávky plnení a služieb spojených s užívaním bytov za podmienok ďalej uvedených v tejto zmluve.

Čl. III.
Práva a povinnosti správcu

1) Správca je povinný:

- a) vykonávať správu majetku vlastníka samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len vlastníka“),

- b) viesť samostatné účtovníctvo za každý bytový dom osobitne. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníka a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníka“) za bytový dom vedie správca v banke na osobitnom účte, pričom účtovníctvo za bytový dom vedie samostatne formou účtovnej evidencie. 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 bytového domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníka vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Majetok vlastníka nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu, ani premetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov /Občiansky súdny poriadok, Exekučný poriadok/, ktorý smeruje proti majetku správcu.
- c) Najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkovi správu o činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa bytových domov, najmä o finančnom hospodárení bytových domov, o stave spoločných častí a spoločných zariadení bytových domov, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou bytových domov.
- d) Ak končí svoju činnosť (podnikateľskú) do 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia predložiť vlastníkovi správu o svojej činnosti, týkajúcej sa bytových domov, ktorých správa je predmetom tejto zmluvy a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou týchto bytových domov. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníka na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva. Správa o činnosti obsahuje aj vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv za bytové domy ako aj úhrad za plnenia, rozúčtované na jednotlivé byty v dome.
- e) Ak správca nepreloží vlastníkovi správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa bytových domov a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote uvedenej v bode d), nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účtoch bytových domov v banke na účty založené novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účty bytových domov založený novým správcom alebo spoločenstvom úroky z omeškania.

2) Pri správe majetku vlastníka je správca povinný najmä:

- a) hospodáriť s ním s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
- b) dbať na ochranu práv vlastníka a uprednostňovať jeho záujmy pred vlastnými,
- c) vykonávať práva k majetku vlastníka len v jeho záujme,
- d) 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,
- e) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom.

3) Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníka domu.

4) Správca zodpovedá za záväzky vlastníka bytového domu vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytového domu, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.

5) Správca má právo na účelne vynaložené náklady, ktoré sú poskytované na základe požiadavky vlastníka ako doplnková služba podľa platného cenníka.

6) Škodou spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca.

7) Správca má právo označiť správu na viditeľnom mieste objektu a náklady s tým spojené znáša správca.

Čl. IV.

Práva a povinnosti vlastníka

- 1) Vlastník bytových domov je povinný:
 - a) **poukazovať mesačne vopred** preddavky za plnenia a preddavky do fondu prevádzky údržby a opráv, predpísané správcom (uvedené v evidenčnom liste, prípadne v oznámení o úprave mesačných záloh) a to vždy **do 25. dňa mesiaca na účet domu**, ktorý je uvedený v úvodnej časti zmluvy.
 - b) spôsob úhrady (inkasom, prevodom z bankového účtu, poštovou poukážkou, príp. v hotovosti do pokladne peňažného ústavu) vlastník oznámi správcovi, čo má vplyv na určenie výšky manipulačného poplatku.
 - c) za neuhradené záväzky po lehote splatnosti uhradiť úrok z omeškania vo výške 0,02% za každý deň omeškania.
 - d) bez zbytočného odkladu najneskôr do 15 dní odo dňa zmeny oznámiť správcovi prenájatie bytu inej osobe a ďalšie skutočnosti (narodenie dieťaťa, úmrtie), ktoré majú vplyv na určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo nebytového priestoru podľa tejto zmluvy.
 - e) umožniť prístup do bytov alebo nebytových priestorov v prípadoch opravy a údržby spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, montáže opravy meracej a regulačnej techniky, zisťovania spotreby vody tepla a pod., zamestnancom správcu alebo zmluvne poverenej organizácii. Ak vlastník spôsobí škodu tým, že nesprístupní byt (nebytový priestor), znáša náklady na odstránenie vzniknutej škody.
- 2) Vlastník má právo:
 - a) rozhodovať o výške tvorby a použití fondu prevádzky, údržby a opráv.
 - b) nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.

Čl. V.

Spôsob výkonu správy

- 1) Správca sa pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv za dom a plnení spojených s užívaním bytu zaväzuje do výšky splatených úhrad:
 - a) opravovať a udržiavať spoločné časti, zariadenia, príslušenstvo domu a pozemok v rozsahu podľa potreby a požiadaviek vlastníka v súlade s platnými právnymi predpismi (predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon, STN, a pod.) a uhrádzať ich z fondu prevádzky, údržby a opráv. Pri obstarávaní služieb a tovarov je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké bolo možné dojednať v prospech vlastníka.
 - b) Zabezpečovať štandardné plnenia spojené s bývaním a to najmä:
 - dodávku tepla, teplej úžitkovej vody
 - dodávku studenej vody
 - odvod odpadových vôd
 - odvod zrážkových vôd
 - dodávku alebo energie do spoločných častí a zariadení domu
 - revízie vyhradených technických zariadení (elektrozariadenia, bleskozvody, hasiace zariadenia), kontroly a prehliadky spoločných priestorov, spoločných častí a zariadení domu (strechy, fasády, maľby, nátery, rozvody studenej vody,

- vodovodných a kanalizačných šácht a zariadenia požiarnej ochrany), v lehotách stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi a príslušnými normami, vrátane ich evidencie
- kontroly a prehliadky meracích zariadení slúžiacich k rozúčtovaniu nákladov médií, vrátane ich evidencie
 - odpočet a spracovanie údajov meracej techniky
 - deratizáciu spoločných priestorov.
- c) zabezpečovať iné plnenia spojené s užívaním bytu a to najmä:
- pohotovostnú havarijnú službu
 - zabezpečovať ďalšie doplnkové služby, na poskytovaní ktorých sa zmluvné strany dohodnú a ktorých ceny budú určené cenovou kalkuláciou resp. v zmysle platného cenníka správcu.
- 2) Správca zabezpečí vedenie ekonomickej agendy v súvislosti s poskytovanými službami:
- a) vypočíta vlastníkovi domu výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia a služby pre jednotlivé byty a nebytové priestory, vychádzajúc zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.
- b) V rámci vedenia ekonomickej agendy zabezpečuje správca najmä tieto služby:
- sledovanie a pripisovanie došlých platieb na konto vlastníka,
 - zriadenie a vedenie bankových účtov a analytických účtov domu
 - vykonávanie účtovných operácií a úhrad súvisiacich s prevádzkou nehnuteľnosti
 - vyhotovenie ročného zúčtovania nákladov za plnenia a služby na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Rozúčtovanie nákladov pre byty bude vyhotovené na vlastníka za celé zúčtovacie obdobie, ktorý je v evidencii správcu k 31.12. príslušného roka
 - vyhotovenie ročného vyúčtovania použitia fondu prevádzky údržby a opráv za každý bytový dom.
- 3) Skutočné náklady za poskytnuté plnenia a služby rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome takto:
- a) podľa pomerových meračov alebo vykurovacej plochy – dodávku tepla,
- b) podľa nameraných hodnôt bytovými meračmi (vodomermi) alebo podľa počtu osôb:
- dodávku teplej úžitkovej vody,
 - dodávku studenej vody,
 - odvádzanie vody,
- c) podľa počtu osôb:
- dodávku el. energie do spoločných priestorov a zariadení,
- d) podľa m² celkovej plochy bytu alebo nebytového priestoru
- odvádzanie zrážkovej vody
- Presný spôsob rozúčtovania nákladov sa vykoná v súlade s internou smernicou správcu, ktorá je v súlade s platnou legislatívou schválená vedením spoločnosti.
- 4) Rozúčtovanie nákladov vykoná správca do 31. mája nasledujúceho roku. Vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia je vlastníkom povinný uhradiť správcovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi vyúčtovaním zistený preplatok z účtu domu. V prípade, že správca eviduje k uvedenému termínu u vlastníka nedoplatok na zálohových platbách (preddavky za plnenia) a fonde za aktuálny rok je oprávnený

preplatok z vyúčtovania započítať do záloh na pokrytie uvedeného rozdielu o čom vlastníka informuje. V prípade reklamácií, ktoré môžu byť uplatnené vlastníckmi do 15 dní odo dňa doručenia, je správca oprávnený pozastaviť na nevyhnutnú dobu vrátenie preplatkov a nedoplatkov z vyúčtovania.

- 5) Vlastník domu sa zaväzuje uhrádzať správcovi mesačne poplatok za štandardný výkon správy, ktorý je ku dňu účinnosti zmluvy vo výške 5,40 € s DPH.

Čl. VI.

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

- 1) Vlastník je povinný mesačne uhrádzať na účty bytových domov úhrady za plnenia a úhrady do fondu prevádzky údržby a opráv. Správca vedie prostriedky vo fonde oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníka na úhrady za plnenia a služby, pričom musí byť zachovaný účel použitia týchto prostriedkov. Fond prevádzky, údržby a opráv sa zriaďuje osobitne pre každý bytový dom.
- 2) Z fondu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodží.
- 3) Prostriedky fondu nepoužívané v príslušnom kalendárnom roku sa nevracajú vlastníckovi, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.
- 4) Prostriedky fondu domu správca nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.

Čl. VII.

Plná moc a zodpovednosť za škodu spôsobenú pri výkone správy

- 1) Na obstaranie záležitostí vlastníka bytových domov uvedených v predmete tejto zmluvy, udeľuje vlastník bytových domov správcovi **plnú moc** a správca túto plnú moc prijíma.
- 2) Správca zodpovedá v celom rozsahu za škodu spôsobenú vlastníckovi bytových domov pri zabezpečení prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov a príslušenstva bytových domov a pri dodávkach plnení a služieb spojených s užívaním bytov.

Čl. VIII.

Doba výkonu správy

- 1) Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, pričom ju možno vypovedať ktoroukoľvek zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 2) Táto zmluva o výkone správy môže byť ukončená aj dohodou, ak sa na tom zmluvné strany dohodnú.
- 3) Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníck domu nemá ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom.

Čl. IX.
Záverečné ustanovenia

- 1) Zmluva sa vyhotovuje v štyroch exemplároch, pričom vlastník obdrží tri a správca jeden exemplár.
- 2) Skutočnosti výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov znení neskorších predpisov a ustanoveniami všeobecne platných právnych predpisov.
- 3) Meniť a dopĺňať túto zmluvu je možné len na základe zhodného prejavu zmluvných strán písomným dodatkom.
- 4) Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
- 5) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli na základe svojej skutočnej vôle, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez omylu, bez akéhokoľvek psychického alebo fyzického nátlaku a zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne v štyroch rovnopisoch podpisujú.

V Belej nad Cirochou, dňa 15.12.2014

SEBYT s.r.o. SNINA
IČO: 36 477 061
DIČ: 2021617279

SEBYT, s.r.o.
konateľ
správca



Obec Belej nad Cirochou
starosta obce
vlastník