

## Komisionárska zmluva

uzatvorená podľa ust. § 577 a nasl. Obchodného zákonníka za nasledovných podmienok:

### I. Zmluvné strany

#### **TO-MY-STAV s.r.o.**

Lesná 335/9, 972 17 Kanianka

zast. Ing. Martou Pernišovou, konateľkou spoločnosti,

zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro, vložka číslo 17968/R

IČO: 36 797 006

DIČ: 2022402008

IČ DPH: SK2022402008

Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a .s.

Číslo účtu: 4005716938/7500

(ďalej len komitent)

a

#### **Správa majetku mesta Prievidza, s.r.o.**

T. Vansovej 24, 971 01 Prievidza

zast. JUDr. Jánom Martičekom, konateľom spoločnosti,

zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro, vložka číslo 16228/R

IČO: 36 349 429

DIČ: 2022092490

IČ DPH: SK2022092490

Bankové spojenie: PRIMA Banka

Číslo účtu: 9018876001/5600

(ďalej len komisionár)

### II. Úvodné ustanovenia

1. Komitent je vlastníkom nehnuteľnosti v k.ú. Prievidza, zapísanej na Liste vlastníctva, č. 10111, bytového domu súp. č. 1344 na pozemku parc.č. C KN 6652/199 a parc.č. C KN 6652/200, na Gazdovskej ulici v Prievidzi. V bytovom dome sa nachádza 24 bytových jednotiek a 1 nebytový priestor – v ktorom sa nachádza výmenníková stanica (ďalej len „nehuteľnosť“).
2. Komisionár je právnickou osobou, zapísanou v obchodnom registri s predmetom činnosti, okrem iného, správa a údržba bytového a nebytového fondu, výkon správy nehnuteľného majetku, prenájom bytových a nebytových priestorov, drobné údržbárske práce, vodoinštalatérsvo, montáž a údržba elektrických zariadení opravy, odborné prehliadky a odborné skúšky elektrických zariadení.

### III. Predmet zmluvy

1. Komisionár sa zaväzuje, že pre komitenta vo vlastnom mene a na jeho účet uskutočnením právnych úkonov a uskutočnením inej činnosti zabezpečí nájom bytov a nebytových



priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti, zabezpečí výkon správy, prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, zariadení a priestorov a tiež zabezpečí dodávku plnení spojených a súvisiacich s užívaním bytov a nebytových priestorov ( ďalej len bytov a NP ) v nehnuteľnosti, ktorý je vo vlastníctve komitenta, za odplatu vo výške dojednanej v tejto zmluve.

2. Komisionár sa touto komisionárskou zmluvou zaväzuje, že pre komitenta bude vykonávať nasledovné činnosti:
  - uzatváranie nájomných zmlúv, vypovedanie nájmov a vymáhanie plnení vyplývajúcich z nájomných zmlúv
  - stanovenie predpisu nájomného a preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytov a NP podľa pravidiel uvedených v nasledujúcich bodoch
  - zabezpečovanie výberu finančnej zábezpeky nájomného, nájomného, preddavkových platieb a vyúčtovania za plnenia poskytované s užívaním bytov a NP

Finančná zábezpeka nájomného pre nájomný vzťah ku každému bytu predstavuje výšku šesťmesačného nájomného vo výške podľa Prílohy č.1, čo spolu za všetky byty v nehnuteľnosti predstavuje sumu 26 066,04 EUR.

Výber finančnej zábezpeky bude zabezpečovať komisionár na účet komitenta. Po prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti z komitenta na nového nadobúdateľa, prevedie komitent celú výšku zábezpeky na účet komisionára, a to do 7 dní od prevodu vlastníckeho práva k danej nehnuteľnosti na nového nadobúdateľa.

Komisionár prevedenú finančnú zábezpeku prevedie následne na účet nového nadobúdateľa nehnuteľnosti v ním stanovenej lehote.

Na účely stanovenia výšky nájomného sa zmluvné strany dohodli, že nájomné bude vytvorené zo štyroch zložiek, ktoré tvoria splátka úveru, poisťné, fond údržby a poplatok za výkon správy bytového domu. Rozpis nájomného a jeho zložiek za jednotlivé byty a nebytové priestory tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

3. Komisionár sa tiež zaväzuje, že pre komitenta bude zabezpečovať zmluvne:
  - dodávku vody
  - dodávku tepla a teplej úžitkovej vody
  - odvádzanie odpadových vôd
  - dodávku el.energie pre osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu
  - vykonanie revízií činností vyhradených technických zariadení bytového domu podľa všeobecne záväzných právnych predpisov
  - pohotovostnú službu v rozsahu zabezpečenia odstraňovania havarijných stavov na rozvodoch ústredného vykurovania, elektroinštalácie, plynov, vodoinštalácie, kanalizácie
4. Na požiadanie komitenta komisionár zabezpečí ďalšie služby za osobitnú úhradu.
5. Komisionár zabezpečí vedenie ekonomickej agendy
  - zálohových platieb za plnenia poskytované s užívaním bytov a NP
  - ročného zúčtovania zálohových platieb za poskytnuté plnenia
  - platieb za poskytnuté zmluvne zabezpečené energie a služby.
6. Komisionár vypočíta výšku mesačných preddavkov, ktoré budú nájomcovia hradiť za plnenia uvedené v bode 2. tohto článku, pričom vychádza zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.



7. Vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté plnenia rozúčtuje komisionár na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome nasledovne:  
podľa celkovej plochy bytu a nebytového priestoru  
dodávka tepla pre ÚK, ak nie sú namontované pomerové merače tepla  
odvádzanie odpadových vôd  
podľa nameraných hodnôt v byte a nebytovom priestore  
dodávka tepla pre UK  
dodávka tepla pre ohrev TÚV  
vodné a stočné SV a TÚV podľa nameraných hodnôt bytových vodomero  
podľa počtu osôb bývajúcich v byte  
dodávka elektrickej energie pre osvetlenie spoločných priestorov
8. Platenie nájomného a mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytov a NP zabezpečia komitent a komisionár v súčinnosti pri uzatváraní nájomných zmlúv tak, že tieto platby budú nájomcovia poukazovať priamo na účet komisionára za aktuálny mesiac do posledného dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. Súčet mesačného nájomného za všetky byty nehnuteľnosti, v rozsahu úver, poisťné, fond opráv a poplatkov za správy bytového domu v celkovej výške 4 344,34 EUR, poukáže komisionár komitentovi na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy do posledného dňa aktuálneho kalendárneho mesiaca.  
Komisionár poukáže sumu mesačného nájomného v celkovej výške 4 334,34 EUR len v prípade, ak budú všetky byty prenajaté. V prípade, že niektorý byt nebude prenajatý, bude táto suma ponížená o nájomné prislúchajúce neprenajatému bytu podľa prílohy č. 1 tejto zmluvy.

#### IV.

#### Práva a povinnosti strán

1. Komisionár je povinný postupovať pri vykonávaní činností uvedených v čl. III. s odbornou starostlivosťou.
2. Činnosti uvedené v čl. III. je komisionár povinný uskutočňovať podľa pokynov komitenta a v súlade s jeho záujmami, ktoré komisionár pozná alebo musí poznať.
3. Komisionár je povinný oznámiť komitentovi všetky okolnosti, ktoré zistil pri výkone činností podľa čl. III. a ktoré môžu mať vplyv na zmenu pokynov komitenta.
4. Od pokynov komitenta sa môže komisionár odchyliť len ak je to naliehavo nevyhnutné v záujme komitenta a komisionár nemôže včas dostať jeho súhlas.
5. Komisionár je oprávnený na vykonanie činností podľa čl. III. splnomocniť tretiu osobu. V prípade vykonávania činnosti treťou osobou zodpovedá komisionár komitentovi tak, ako by činnosti vykonal sám.
6. Komitent je povinný odovzdať včas komisionárovi veci a informácie, ktoré sú potrebné na vykonanie činností podľa čl. III. pokiaľ z povahy týchto vecí nevyplýva, že ich má obstaráť komisionár.
7. Komisionár je povinný bez zbytočného odkladu odovzdať komitentovi veci, ktoré za neho prevzal pri vykonávaní činností uvedených v čl. III.
8. Komisionár si vyhradzuje právo v súlade so Zákonom č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov spracovávať osobné údaje nájomcov nebytových priestorov v dome v rozsahu činností zabezpečovaných touto zmluvou.
9. Komisionár je povinný vykonať ročné vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním bytov najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka a doručiť ho nájomcom. Komisionár bude doručovať ročné vyúčtovania doporučenou zásielkou do vlastných rúk nájomcu, a iné písomnosti adresované nájomcom vodením do schránky na adrese



prenajatého bytu, pričom sa doručovanie oznámi aj zverejnením na nástenke vo vchode. Po skončení nájmu bude zásielka doručovaná poštou na adresu prenajatého bytu, ak nájomca pri odovzdávaní bytu neoznámi inú korešpondenčnú adresu.

10. Komisionár je povinný vrátiť nájomcovi vzniknutý preplatok z ročného vyúčtovania do 30 dní po uplynutí reklamačnej doby. Reklamačná doba je 30 dní a plynie odo dňa nasledujúceho po doručení vyúčtovania. V tomto termíne má tiež komisionár právo na úhradu vzniknutého nedoplatku z vyúčtovania.
11. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nedoplatku, alebo omeškania komisionára s vrátením preplatku nájomcovi, je druhá strana oprávnená žiadať zaplatenie úrokov z omeškania vo výške aká je určená platným všeobecne záväzným právnym predpisom v prvý deň omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý. S poukazom na spôsob doručovania dohodnutý v bode 9 sa zmluvné strany dohodli na tom, že úrok z omeškania za ročné vyúčtovanie služieb súvisiacich s užívaním bytu a nebytového priestoru sa začne počítať najskôr 1.7. kalendárneho roka, v ktorom je vyúčtovanie doručované.
12. Komisionár si vyhradzuje právo valorizovať poplatky za služby uvedené v čl. III. podľa miery inflácie štatistického úradu SR.
13. Komitent sa zaväzuje uzatvoriť zmluvu o poistení nehnuteľnosti.
14. Komisionár poisť zodpovednosť za škody za činnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
15. Komitent je povinný odovzdať komisionárovi pri začiatku výkonu činností podľa podmienok tejto zmluvy nehnuteľnosť a všetky súvisiace doklady a dokumentáciu, na základe podpisom potvrdeného písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí. Pri ukončení výkonu komisionárskej činnosti je komisionár povinný odovzdať komitentovi nehnuteľnosť a všetky súvisiace doklady a dokumentáciu na základe podpisom potvrdeného písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí.

## **V. Odplata**

1. Komitent sa zaväzuje zaplatiť komisionárovi za vykonávanie činností uvedených v čl. III. odmenu vo výške 5,00 Eur/byt/mesiac +DPH. Odplata bude účtovaná na základe faktúry k 15. dňu kalendárneho mesiaca. Tento deň je zároveň dňom zdaniteľného plnenia.
2. Komitent je povinný popri odmene za výkon činností v čl. III. uhradiť komisionárovi náklady, ktoré komisionár nevyhnutne alebo účelne vynaložil pri plnení svojich záväzkov.
3. Komisionárovi vzniká nárok na odplatu v dohodnutej výške za každý aj začatý kalendárny mesiac výkonu činností podľa tejto zmluvy.

## **VI. Skončenie zmluvy**

1. Zmluvu možno ukončiť dohodou strán alebo výpoveďou.
2. Výpoveď môže dať ktorákoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodov. Účastníci sa dohodli, že výpovedná lehota je 6 mesiacov a začne plynúť od prvého mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Za činnosť riadne uskutočnenú do účinnosti výpovede má komisionár nárok na úhradu nákladov a na primeranú časť odmeny.
4. Záväzok komisionára zaniká tiež zánikom jeho právnej subjektivity.

5. Zmluva zaniká prevodom vlastníctva komitenta k spravovanej nehnuteľnosti na tretiu osobu. Tým nie sú dotknuté práva komisionára na úhradu nákladov a odplaty podľa čl. V. tejto zmluvy.

## VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle komisionára.
2. Uzavretím tejto zmluvy sa rušia Komisionárske zmluvy uzavreté medzi zmluvnými stranami dňa 30.04.2015 a 01.12.2014.
3. Zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, jedno vyhotovenie pre komisionára a tri pre komitenta.
4. Zmluvu je možné meniť len písomne formou jej dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
5. Účastníci zmluvy zhodne prehlasujú, že na tomto právnom úkone sa dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle je slobodný, vážny, určitý a zrozumiteľný. A keďže znenie tejto zmluvy je v plnom súlade s ich prejavenou vôľou, túto na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.

Komitent  
V Prievidzi dňa 21.12.2015

Komisionár  
V Prievidzi dňa 21.12.2015

**TO - MY - STAV**  
Lesná 317 3  
972 17 KAMNÁR  
IČO: 36 797 008  
DIČ: SK 2022402021

.....  
**TO-MY-STAV s.r.o.**  
Ing. Marta Pernišová- konateľ

.....  
**Správa majetku mesta Prievidza, s.r.o.**  
JUDr. Ján Martiček - konateľ

Prílohy zmluvy : Príloha č. 1 - Rozpis nájomného a jeho zložiek

**SPRÁVA MAJETKU MESTA  
PRIEVIDZA, s.r.o.**  
T. Vansovej 24  
971 01 PRIEVIDZA ①  
IČO: 36 349 429, DIČ: 2022092490