

ZMLUVA o výkone správy

uzatvorená v súlade s ust. § 8 a nasl. zákona NR SR č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.

ČL. I ZMLUVNÉ STRANY

1. Okresné správcové bytové družstvo Prievidza so sídlom v Prievidzi, Stavbárov č. 6

zastúpené:

Štatutárny orgán Teodor P A L K O V I Č, predseda predstavenstva OSBD
JUDr. Pavol R A F A J, podpredseda predstavenstva OSBD

zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne, odd. Dr, vl. č. 126/R

IČO : 173801

DIČ : 2021143619

IČ DPH : SK 2021143619

ako správca /ďalej len "správca"/

a

2. Správa majetku mesta Prievidza, s.r.o. (v skratke SMMP, s.r.o.)

T. Vansovej 24

971 01 Prievidza

v zastúpení: Ján Dobrovodský

IČO: 363 49 429

DIČ: 2022092490

IČ DPH: SK2022092490

Bankové spojenie: DEXIA banka Prievidza

číslo účtu: 9026788001/5600

Zapísaná v obchodnom registri OS Trenčín v odd. Sro, vložka číslo 16228/R
(ako správca hnutel'ného a nehnuteľného majetku mesta Prievidza-byty v odpredaných domoch, ďalej len SMMP, s.r.o.)

ako vlastník nebytového priestoru v bytovom dome súp. číslo: 30906, 30907 v Prievidzi
Ul. Palárika, zapísanom na LV č. 7479 pre k.ú. Prievidza o výmere 845,54 m²
(ďalej len "vlastník")

ČL. II PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto zmluvy je výkon správy a úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán za dohodnutých podmienok spôsobu výkonu správy v bytovom dome
súpisné číslo: 30906, 30907 v Prievidzi, Ul. Palárika, zapísanom na LV č. 7479
pre k.ú. Prievidza o výmere 845,54 m²

Nebytový priestor pozostáva z nasledovných čiastkových NP:

- Zelenina (nájomník p. Magyarová) 154,00 m²
- Potraviny (nájomník CBA Slovakia) 691,54 m².

2. Správca pri výkone správy zabezpečuje dodávky plnení spojených s užívaním nebytového priestoru, údržbu, opravy domu, spoločných častí, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva nebytových priestorov a pozemku bytového domu za podmienok uvedených v tejto zmluve.
3. Vlastník a zaväzuje uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a dohodnutú odplatu za realizovaný výkon správy.

ČL. III PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

1. Správca je povinný vykonávať správu majetku vlastníkov samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníkov.
2. Pri správe majetku vlastníkov je správca povinný najmä:
 - a) hospodáriť s ním v súlade s touto zmluvou o výkone správy
 - b) dbať na ochranu práv vlastníkov
 - c) vykonávať práva k majetku vlastníkov
 - d) sledovať úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky
 - e) umožniť určenému zástupcovi vlastníkov na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv
 - f) zvolať schôdzu vlastníkov, keď o to požiadajú nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
3. Správca je povinný podľa možnosti čo najskôr, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom vyúčtovanie za predchádzajúci rok týkajúce sa domu uvedeného v čl. II, bod 1 tejto zmluvy, najmä spoločných častí domu a spoločných zariadení domu. Ak správca skončí svoju činnosť, je povinný odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na nového správcu alebo spoločenstvo. Materiály obsahujú aj vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj úhrady za plnenia rozúčtované na dome.
4. Ak správca skončí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej ukončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva. Ak správca nepredloží vlastníkom NP v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj vyúčtovanie služieb spojených s užívaním NP v lehote uvedenej v bode č. 3 tohto článku, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu.
5. Správca je pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv povinný:
 - a) spoločné časti, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo, nebytové priestory a pozemok udržiavať a opravovať v rozsahu podľa potreby, v závislosti od požiadaviek a finančných možností väčšiny vlastníkov a s prihliadnutím na všeobecne platné a osobitné právne predpisy (predpisy o požiarnej ochrane, o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, stavebný zákon a pod.)

- b) zabezpečovať plnenia spojené s užívaním NP, a to najmä:
- dodávku tepla a teplej úžitkovej vody
 - dodávku studenej vody
 - odvod odpadových vôd
 - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu
- c) zabezpečovať ďalšie plnenia, na poskytnutí ktorých sa zmluvné strany dohodnú
6. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv musí správca viesť oddelene, osobitne za každý dom prostredníctvom analytických účtov tak, aby vedel presne priradiť všetky náklady a výnosy, prípadne iné informácie k jednotlivému vlastníkovi bytu a nebytovému priestoru. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu.
Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov (Občiansky súdny poriadok, Exekučný poriadok), ktorý smeruje proti majetku správcu.
7. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.
8. Správca je oprávnený prechodne použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
9. Akákoľvek zmena, zrušenie alebo splynutie správcu nemôže byť na ujmu vlastníkov. Správca je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať vlastníkov.

ČL. IV PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV

1. Vlastníci sú povinní:
- mesačne vopred uhrádzať správcovi stanovené preddavky spojené s užívaním nebytového priestoru
 - mesačne vopred uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv.
Správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov na úhrady za plnenia, pričom musí byť zachovaný účel použitia týchto prostriedkov.
2. Platiť výšku mesačného príspevku za výkon správy stanovený predstavenstvom družstva podľa aktuálneho predpisu mesačného príspevku na poskytované služby spojené s bývaním a tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv.

3. V prípade omeškania s platbami podľa bodu 1 a 2 sa vlastníci a správca dohodli na zmluvnej pokute podľa ustanovenia § 544 ods . 2 zák. č . 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v platnom znení, ktorej výška činí za každý deň omeškania 0,05 % z dlžnej sumy, najmenej však 0,83 EUR. Predstavenstvo môže v odôvodnených prípadoch rozhodnúť aj inak ako je uvedené v čl. IV bod 3 tejto zmluvy.
4. Vlastníci majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme. Výsledok hlasovania sa oznamuje spôsobom v dome obvyklým.
5. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome, ak zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov neustanovuje inak.
6. Ak vlastníci rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov, o zmene spôsobu výkonu správy a o zmluve o spoločenstve, rozhoduje sa vždy hlasovaním dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. V tomto prípade neplatia ustanovenia bodu 5 tohto článku.
7. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka súd.
8. Za každý byt alebo nebytový priestor v dome má vlastník alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Vlastníci môžu písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ich na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, potom musí splnomocnenec hlasovať v súlade s príkazom.
9. Vlastníci majú právo prostredníctvom určeného zástupcu vlastníkov nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu uvedeného v čl. II, bod 1. tejto zmluvy alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
10. Vlastníci nebytového priestoru v dome nemajú pri prevode alebo prechode vlastníctva na ďalšieho vlastníka, príp. vlastníkov voči správcovi nárok na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.

ČL. V SPÔSOB SPRÁVY SPOLOČNÝCH ČASTÍ A ZARIADENÍ DOMU, PRÍSLUŠENSTVA A POZEMKU

1. Pri obstarávaní služieb a tovarov správca dojednáva podmienky, v prospech vlastníkov. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov o výbere dodávateľa.
2. Pri výbere dodávateľa sa zúčastňuje poverený zástupca vlastníkov z bytového domu.

ČL. VI
ZÁSADY HOSPODÁRENIA
S FONDOM PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV

1. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodží.
2. Prostriedky fondu určené na prevádzku domu a bytov a prostriedky určené na opravy, údržbu, prípadne investície do spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu sa vedú oddelene od prostriedkov prijatých od vlastníkov na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
3. Rozsah oprávnenia disponovať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv je pre správcu nasledovný:
 - a) v prípade vzniku havárie v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je správca oprávnený tieto bezodkladne odstrániť a úhradu vykonaných prác zrealizuje bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov
 - b) pravidelne sa opakujúce odborné prehliadky a odborné skúšky, výrobu, montáž, rekonštrukciu, opravy a údržbu na zariadeniach (zdvíhacie zariadenia, plynové zariadenia elektrické zariadenia a bleskozvody), ktoré sa vyžadujú podľa osobitných predpisov je správca oprávnený vykonať v súlade so zákonom stanoveným harmonogramom pre jednotlivé zariadenia. Na použitie prostriedkov z fondu sa nevyžaduje predchádzajúci súhlas vlastníkov
 - c) bežné drobné opravy a údržbu, je správca oprávnený vykonať bez schvaľovania výberu dodávateľa. K použitiu finančných prostriedkov na ich úhradu z fondu sa nevyžaduje predchádzajúci súhlas vlastníkov
 - d) opravy, údržbu a rekonštrukcie väčšieho rozsahu schvaľujú vlastníci podľa ustanovenia § 14 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení zmien a doplnkov.

ČL. VII

1. Výšku mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu a bytov stanoví správca.
2. Skutočné náklady spojené s prevádzkou domu a bytov správca každému vlastníkovi vyúčtuje v súlade s touto zmluvou.

ČL. VIII
OPRAVY A ÚDRŽBA DOMU

1. Na opravy, údržbu a investície do spoločných častí, spoločných zariadení, nebytových priestorov a príslušenstva domu prispievajú vlastníci do fondu mesačnými preddavkami, určenými sadzbou za m² úžitkovej plochy bytu a mimoriadnymi príspevkami.
2. Prostriedky fondu uvedené v bode 1 môže správca použiť v súlade s čl. 6.
3. Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.
4. Prostriedky fondu vedie a účtuje správca v analytickom členení podľa jednotlivých domov.

ČL. IX OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Vlastníci splnomocňujú správcu na právne úkony v jeho mene, v rozsahu zabezpečenia povinností podľa čl. III bod 5 písm. a, b. Na vybavenie a prevzatie úveru sa vyžaduje osobitné splnomocnenie dvojtretinovej väčšiny vlastníkov. Z týchto úkonov správcu sú zaviazaní priamo vlastníci.
2. Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky právne úkony súvisiace s využitím záložného práva pri vymáhaní dlhu voči záložným dlžníkom obytného domu, uvedeného v čl. II tejto zmluvy, vrátane podania návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby a na jej realizáciu až do úplného uhradenia dlhu, a to na celé konanie podľa zákona č. 527/2002 Z. z. v platnom znení.
3. Vlastníci poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky spoločných zariadení domu. Vlastníci bytu sa súčasne zdržia vstupu do priestorov, v ktorých sa takéto zariadenia nachádzajú a manipulácie s týmito zariadeniami.
4. Vlastníci splnomocňujú správcu na plnenie povinností, ktoré podľa platnej legislatívy upravujú platby miestnych poplatkov a daní, pokiaľ tieto povinnosti nie sú zákonom alebo vykonávacím predpisom uložené priamo vlastníkom.
5. a) Vlastníci v prípade prevodu vlastníctva sú povinní požiadať správcu o jeho vyhlásenie, že vlastník nemá žiadne záväzky na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv, ani iný záväzok voči správcovi a ostatným vlastníkom.
O uskutočnenom prevode budú informovať správcu bez zbytočného odkladu (najneskôr do 30 dní po zápise v katastri nehnuteľností). Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti znášajú prípadnú škodu vzniknutú správcovi v celom rozsahu.
b) Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú pre prípad vykonania dispozičného práva s nebytovým priestorom (predaj, darovanie, zámenná zmluva) na právnych nástupcov vlastníkov. Každý nový vlastník v dome je povinný prístupíť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník v dome od zmluvy o výkone správy, záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.
6. Vlastníci sú povinní na svoje náklady nebytový priestor udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Sú povinní konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s nebytovým priestorom nerušili a neohrozovali ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv a podieľať sa na upratovaní spoločných častí bytového domu a jeho okolia.
7. Vlastníci nebytového priestoru sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu a bytu alebo príslušenstve spôsobili sami alebo osoby, ktoré ich užívajú.
8. Vlastníci nemôžu vykonávať úpravy nebytového priestoru, ktorými by ohrozovali alebo rušili ostatných v neprimeranom rozsahu, porušili normy hlukovej priestupnosti alebo by menili vzhľad domu bez súhlasu správcu, resp. súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov.
Ustanovenia osobitných predpisov nie sú týmto dotknuté.
9. Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky právne úkony súvisiace s prenájomom a bežnou prevádzkou spoločných a nebytových priestorov v dome v súlade s podmienkami ustanovenia § 14 zákona č. 182/1993 Z. z.
Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu (okrem príspevku na správu).

10. Na ostatné, v tejto zmluve neupravené práva a povinnosti zmluvných strán, sa primerane použijú ustanovenia zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka (najmä ustanovenia týkajúce sa ochrany vlastníckych práv - § 123 a nasl., ustanovenia týkajúce sa príkaznej zmluvy - § 724 a nasl.). Na účely DPH je táto zmluva považovaná ako obdobná komisionárskej zmluvy a jej právnomu režimu. Pre zmluvné strany sú záväzné aj príslušné smernice v platnom znení (schválené predstavenstvom družstva) súvisiace s činnosťou správcu.

ČL. X ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, pričom ju možno vypovedať ktoroukoľvek zo zmluvných strán, a to k 30. júnu alebo k 31. decembru bežného roka. Vlastníci bytu môžu zmluvu vypovedať, ak s výpoveďou prejaví súhlas nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov v dome. Výpoveď je účinná, ak bola zmluvnej strane doručená najneskôr dva mesiace pred uvedenými termínmi.
2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých po jednom vyhotovení obdrží každá zmluvná strana.
3. Zmluva je platná dňom podpísania a účinná dňom 1. 4. 2013.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom súhlasia, nepodpísali ju v tiesni, ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Prievidzi, dňa 18. NOV. 2013



.....
správca



.....
vlastník nebytového priestoru

SPRAVA MAJETKU MESTA
PRIEVIDZA, s.r.o.
T. Vansovej 24
971 01 PRIEVIDZA
IČO: 36 349 429, DIČ: 2022092400