

## Komisionárska zmluva

uzatvorená podľa ust. § 577 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení jeho neskorších zmien a doplnkov za nasledovných podmienok:

### I. Zmluvné strany

**Komitent: TO-MY-STAV s.r.o.**

Sídlo: 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 vo formáte IBAN: SK83 7500 0000 0040 2606 3286

(ďalej len komitent)

a

**Komisionár: Správa majetku mesta Prievidza, s.r.o.**

Sídlo: 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: VÚB Banka

Číslo účtu vo formáte IBAN: SK46 0200 0000 0037 6123 7751

(ďalej len komisionár)

### II. Úvodné ustanovenia

1. Komitent je vlastníkom nehnuteľnosti, stavby, zapísanej na liste vlastníctva, č.10111 k. ú. Prievidza, okres Prievidza, obec Prievidza. Nehnuteľnosť, ktorou je rozostavaný byt. dom 6 – výstavba nájomných bytov 2 x 12, súpisné číslo 3013, orientačné číslo 1A na parcele číslo 6652/239, CKN, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a orientačné číslo 1B na parcele číslo 6652/240, CKN, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, vlastníkom pozemkov je Mesto Prievidza na základe listu vlastníctva č. 1 k. ú. Prievidza, okres Prievidza, obec Prievidza. V tomto bytovom dome, ktorý sa nachádza na Gazdovskej ulici v Prievidzi sa nachádza 24 bytových jednotiek a 1 nebytový priestor – v ktorom sa nachádza výmenníková stanica (ďalej len „nehnuteľnosť“).
2. Komisionár je právnickou osobou, zapísanou v obchodnom registri, medzi predmet činnosti ktorého patrí okrem iného i 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 a vo výške dojednanej v tejto zmluve.
2. Komisionár sa touto komisionárskou zmluvou zaväzuje, že pre komitenta bude vykonávať nasledovné činnosti:
  - a) uzatváranie nájomných zmlúv, dodatkov k nájomným zmluvám, predlžovanie doby nájmu, ukončenie platnosti nájomných zmlúv (výpoveďou, dohodou, odstúpením zmluvy o nájme), udeľovanie súhlasu na trvalý pobyt a vymáhanie plnení vyplývajúcich z nájomných zmlúv v mene komitenta na základe plnomocenstva, ktoré komitent k tomuto účelu udelí komisionárovi;
  - b) stanovenie predpisu nájomného a preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytov a NP podľa pravidiel uvedených v nasledujúcich bodoch;
  - c) zabezpečovanie výberu nájomného, preddavkových platieb a vyúčtovania za plnenia poskytované s užívaním bytov a NP;
  - d) oznámi uchádzačovi o uzavretie nájomnej zmluvy výšku zábezpeky na nájomné spolu s číslom účtu komitenta, na ktoré uchádzač prevedie alebo vloží uvedenú zábezpeku na nájomné. Uchádzač je povinný, pred uzavretím nájomnej zmluvy, predložiť komisionárovi doklad o úhrade zábezpeky na účet komitenta. Komisionár je oprávnený uzavrieť s uchádzačom nájomnú zmluvu len na základe dokladu o úhrade zábezpeky v prospech účtu komitenta. Komitent zašle Komisionárovi vždy po pripísaní úhrady zábezpeky v prospech účtu Komitenta prehľad o vykonaných úhradách jednotlivými nájomníkmi.

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 32 646,24 EUR.

Po prevode vlastníckeho práva komitenta k nehnuteľnosti novému nadobúdateľovi, prevedie komitent celkovú sumu zábezpeky, vo výške 32.646,24 EUR na účet komisionára, a to do 7 dní, odo dňa prevodu vlastníckeho práva k danej nehnuteľnosti na nového nadobúdateľa.

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

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 revízných 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 NP v dome, v zmysle príslušných právnych predpisov, ako napr. vyhl. č. 240/2016 Z. z., nasledovne:
- a) podľa celkovej plochy bytu a nebytového priestoru:  
odvádzanie odpadových/dažďových vôd,
  - b) podľa nameraných hodnôt v byte a nebytovom priestore určenými meradlami, alebo pomerovými rozdeľovačmi tepla:
    - dodávka tepla pre UK;
    - dodávka tepla pre ohrev TÚV;
    - vodné a stočné SV a TÚV;
  - c) 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 celkovej výške 5.441,04 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 5.441,04 EUR len v prípade, ak budú všetky byty prenajaté a nájomcami bytov uhradené v plnej výške. V prípade, že niektorý byt nebude prenajatý, alebo nájomcom nebude uhradené nájomné, bude táto suma ponížená o nájomné prislúchajúce neprenajatému bytu, alebo bytu, za ktorý nezaplatil nájomca prislúchajúce nájomné, podľa prílohy č. 1 tejto zmluvy.
- V prípade, že niektorý z nájomcov nezaplatí nájomné za byt na základe nájomnej zmluvy v plnej výške, komisionár poukáže na účet komitenta uvedený v záhlaví tejto zmluvy do posledného dňa aktuálneho kalendárneho mesiaca nájomné vo výške, ktoré bolo nájomcami bytov preukázateľne uhradené.
9. V prípade prenájmu nebytového priestoru – výmenníkovej stanice, platby za nájom nebytového priestoru ako i náklady za služby uhradí nájomca na základe vzájomnej dohody do 15 – teho dňa aktuálneho mesiaca na účet komisionára. Prevedenú úhradu nájomného spolu s úhradami za služby poukáže komisionár komitentovi na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy do posledného dňa aktuálneho kalendárneho mesiaca.

#### IV. Práva a povinnosti zmluvných 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 odchýliť 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 činností treťou osobou zodpovedá komisionár komitentovi tak, akoby 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 a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, spracovávať osobné nájomcov bytov a 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 vhođením do schránky na adrese prenajatého bytu, pričom sa doručovanie oznámi aj zverejnením na nástenke vo vchode tejto nehnuteľnosti. 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 počítat 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 na vlastné náklady.
14. Komitent je povinný zabezpečiť kolaudáciu bytov, nebytového priestoru, spoločných častí bytového domu, bytového domu vrátane všetkých jeho súčastí a príslušenstva, ako napr. inžinierskych sietí o čom upovedomí Komitenta.
15. Komitent sa zaväzuje udeliť komisionárovi plnomocenstvo za účelom plnenia povinností podľa čl. III., bod 2, písm. a) tejto zmluvy, pri uzavretí tejto zmluvy. Plnomocenstvo tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy.



16. Komisionár poistí zodpovednosť za škody za činnosti vyplývajúce z tejto zmluvy na náklady komitenta.
17. 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 činností 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 alebo nebytový priestor/mesiac +DPH. Odplata bude účtovaná na základe faktúry vystavenej Komisionárom 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.
4. V prípade omeškania komitenta so zaplatením odplaty komisionárovi, je komisionár oprávnený žiadať od komitenta 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.

## **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 ukončenia platnosti tejto zmluvy 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. Zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, jedno vyhotovenie pre komisionára a tri pre komitenta.
3. Zmluvu je možné meniť len písomne formou jej dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.

4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú - príloha č. 1 (Rozpis nájomného a jeho zložiek) a príloha č. 2 (plnomocenstvo).
5. Na právne vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou upravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia právnych predpisov platných na území SR. 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

Komisionár

V Prievidzi dňa 11.09.2020

V Prievidzi dňa 11.09.2020

**TO - MY - STAV**  
Lesná 335/9  
972 17 KANIANKA  
IČO: 36 797 000  
DIČ: SK 2022402008

**SPRÁVA MAJETKU MESTA  
PRIEVIDZA, s.r.o.**

.....  
TO-MY-STAV, s. r. o.

Ing. Marta Pernišová - konateľka

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

Prílohy zmluvy :

Príloha č. 1 - Rozpis nájomného a jeho zložiek

Príloha č. 2 – plnomocenstvo k uzatváraniu nájomných zmlúv