

Komisionárska zmluva

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

Zmluvné strany

Mesto Prievidza

Adresa: podateľňa Mestský úrad, Námestie slobody č. 14, Prievidza

Štatutárny orgán: JUDr. Katarína Macháčková, primátorka mesta

IČO : 318 442

DIČ: 2021162814

Bankové spojenia :

IBAN: SK21 0200 0000 0035 2219 6251 – FPÚaO

IBAN: SK64 0900 0000 0051 6150 0092 – na splátku úveru

IBAN: SK95 0200 0000 0035 2219 0554 - zábezpeka

(ďalej len komitent)

a

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

Adresa: T. Vansovej 24, 971 01 Prievidza

Štatutárny orgán: JUDr. Ján Martiček, konateľ spoločnosti

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

IČO: 36 349 429

DIČ: 2022092490

IČ DPH: Sk2022092490

Bankové spojenia:

IBAN: SK69 5600 0000 0090 1887 6001

IBAN: SK46 0200 0000 0037 6123 7751

(ďalej len komisionár)

I.

Úvodné ustanovenia

1. Komitent je vlastníkom nehnuteľností v k. ú. Prievidza na Gazdovskej ulici, zapísaných na liste vlastníctva č. 1, ktorý tvorí **Prílohu č. 1:**
 - bytového domu – orientačné číslo 1A, súpisné číslo 3103 na parcele číslo 6652/239 a parcely č. C KN 6652/239, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 212 m²,
 - bytového domu – orientačné číslo 1B, súpisné číslo 3103 na parcele číslo 6652/240 a parcely č. C KN 6652/240, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 212 m².V bytovom dome, súpisné číslo 3103, sa nachádza 24 bytových jednotiek a 1 nebytový priestor – výmenníková stanica (ďalej len „bytový dom“).
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.

II. Predmet zmluvy

1. Komisionár sa zaväzuje, že vo vlastnom mene a na účet komitenta, uskutočnením právnych úkonov a uskutočnením inej činnosti zabezpečí pre komitenta:
 - a) nájom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,
 - b) výkon správy, prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu,
 - c) dodávku plnení spojených a súvisiacich s užívaním bytov a nebytových priestorov (ďalej len bytov a NP) v uvedenom bytovom dome, ktorý je vo vlastníctve komitenta, za odplatu vo výške dojednanej v tejto zmluve.

2. Komisionár sa zaväzuje vykonávať (zabezpečovať) starostlivosť o zverený nehnuteľný majetok komitenta, ktorý súvisí s výkonom činnosti uvedenej v bode 1. a) ktorý je komisionárovi za týmto účelom odovzdaný na výkon práv a povinností komitenta ako vlastníka bytového domu:
 - Bytový dom, súpisné číslo 3103, orientačné čísla 1A a 1B, na ul. Gazdovskej v Prievidzi, inventárne číslo 13237/a v evidencii majetku komitenta, dátum zaradenia do evidencie 12.07.2021, obstarávacia cena bytového domu 1.199.000,09 EUR, financovanie - vlastné zdroje 719 400,09 EUR (úver ŠFRB a vlastné zdroje)
- cudzie zdroje 479 600,00 EUR, (dotácia MDaV SR)
ktorého Evidenčná karta hmotného majetku tvorí Prílohu č. 2.
Príslušenstvo bytového domu tvoria aj prípojky vody, tepla, elektriny a splašková a dažďová kanalizácie v celkovej obstarávacej cene spolu 77.008,87 EUR (nezahrnuté v obstarávacej cene bytov bytového domu).
3. Komisionár sa touto komisionárskou zmluvou zaväzuje, že pre komitenta bude vykonávať nasledovné činnosti:
 - uzatváranie a podpisovanie nájomných zmlúv, vypovedanie nájmov a vymáhanie plnení vyplývajúcich z nájomných zmlúv. Na tento účel komitent udeľuje Komisionárovi plnomocenstvo, ktoré je prílohou č. 4 tejto zmluvy,
 - stanovovanie predpisu nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytov a NP, podľa ustanovení tejto zmluvy,
 - vyberanie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytov a NP.
4. Komisionár sa tiež zaväzuje, že pre komitenta bude zabezpečovať zmluvne:
 - dodávku studenej vody,
 - dodávku tepla a tepla na ohrev teplej úžitkovej vody,
 - odvádzanie odpadových vôd,
 - dodávku el. energie pre osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - vykonávanie revízných činností vyhradených a iných technických zariadení bytového domu podľa príslušných právnych predpisov,
 - pohotovostnú službu v rozsahu zabezpečenia odstraňovania havarijných stavov na rozvodoch ústredného vykurovania, elektroinštalácie, plynu, vodoinštalácie, kanalizácie.
5. Na požiadanie komitenta komisionár zabezpečí ďalšie služby za osobitnú úhradu.
6. Komisionár zabezpečí vedenie ekonomickej agendy týkajúcej sa:
 - 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.
7. Komisionár vypočíta výšku mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytov a NP, ktoré budú nájomcovia hradiť za plnenia uvedené v bode 4. tohto článku, pričom sa vychádza zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.
8. Vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté služby spojené s užívaním bytov a NP rozúčtuje komisionár na jednotlivé byty a NP v bytovom 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 NP
- dodávka tepla pre UK, pomerne podľa pomerových rozdeľovačov nákladov tepla (v zmysle vyhl. č. 240/2016 v znení neskorších predpisov, resp. podľa predpisov, ktorými bude uvedený predpis zmenený, alebo nahradený),
 - dodávka tepla pre ohrev TÚV, pomerne podľa nameraných množstiev spotrebovanej teplej vody určenými meradlami v jednotlivých bytoch a NP (v zmysle vyhl. č. 240/2016 v znení neskorších predpisov, resp. podľa predpisov, ktorými bude uvedený predpis zmenený, alebo nahradený),
 - vodné a stočné SV a TÚV fakturačného domového vodomeru, pomerne podľa nameraných množstiev spotreby vody vodomermi v bytoch a NP,
- podľa počtu osôb obývajúcich byt
- dodávka elektrickej energie pre osvetlenie spoločných priestorov.
9. Platenie nájomného a mesačných preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytov a NP zabezpečí komisionár pri uzatváraní nájomných zmlúv tak, že tieto platby budú nájomcovia poukazovať priamo na účet komisionára najneskôr do posledného dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.
10. Na základe pokynu Komitenta stanoví Komisionár výšku ročného nájomného pre nájomcov bytov a NP vo výške 4,70 % z obstarávacej ceny bytu, a to od dátumu povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, t. j. 12.07.2021. Fotokópia Rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do KN tvorí Prílohu č. 5 tejto zmluvy.
- Nájomné stanovené pre jednotlivé byty užívané nájomníkmi zahŕňa nasledujúce zložky:
- a) splátku úveru – v pomernej výške splátky úveru bytového domu prepočítanej pomerne podľa podlahovej výmery bytu,
 - b) fond prevádzky, údržby a opráv ročne - vo výške 0,75 % z obstarávacej ceny bytu,
 - c) poplatok za výkon správy, vrátane poisťného za škodu spôsobenú výkonom podnikateľskej činnosti, ročne - vo výške 0,9 % z obstarávacej ceny bytu ,
 - d) režijné náklady ročne – vo výške predstavujúcej rozdiel nájomného - 4,70 % z obstarávacej ceny bytu a položiek uvedených pod písm. a) až c) tohto bodu zmluvy.
- Výpočet obstarávacej ceny bytu, ročného a mesačného nájomného pre nájomcov, v jeho jednotlivých položkách - Rozpis nájomného a jeho zložiek, Gazdovská VI – 3103/1A, 1B, tvorí Prílohu č. 3 tejto zmluvy.
11. Komisionár je oprávnený použiť finančné prostriedky stanovené v zložkách nájomného, podľa
- a) bodu 10. písm. b) tohto článku, na zabezpečenie opráv, údržby a prevádzky bytového domu, v súlade s príslušnými ustanoveniami tejto zmluvy,
 - b) bodu 10, písm. c) a d) tohto článku, na zabezpečenie výkonu správy bytového domu, podľa Čl. II. zmluvy, ktoré nebudú uhrádzané z fondu opráv, údržby a prevádzky, ako aj na úhradu nákladov spojených s vypracovaním notárskych zápisníc, ako

exekučného titulu, za účelom zabezpečenia povinnosti nájomcu vypratať predmet nájmu po skončení nájomného vzťahu.

12. Komisionár poukáže komitentovi finančné prostriedky stanovené a zinkasované v nájomnom vo výške splátky úveru, podľa ods. 10, písm. a) tohto článku, na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy, vždy mesačne najneskôr do konca nasledujúceho mesiaca po zaúčtovaní mesačného predpisu.
13. Nájomné za nájom nebytového priestoru, v ktorom je umiestnená výmenníková stanica tepla, bude stanovovať nájomcom komisionár. Nájomné za nájom nebytového priestoru bude výnosom komisionára.
14. Finančné prostriedky, ktoré získal komisionár na nájomnom, odo dňa zaradenia bytového domu do majetku komitenta, do dňa účinnosti tejto zmluvy, použije v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.
15. V zmysle čl. IX. Kúpnej zmluvy zo dňa 03.09.2020 v znení jej dodatku, na základe ktorej komitent nadobudol vlastníctvo k bytovému domu, nájomné do doby zaplatenia celej kúpnej ceny kupujúcim-mestom Prievidza, patrí predávajúcemu – spoločnosti TO-MY-STAV, s.r.o. Komisionár bude podľa znenia tohto bodu poukazovať nájomné vo výške **4.696,08 €** (táto výška nájomného zodpovedá 4,7 % z obstarávacej ceny bytového domu), a to až do zaplatenia celej kúpnej ceny predávajúcemu - spoločnosti TO-MY-STAV s.r.o., so sídlom Lesná 335/9, 972 17 Kanianka, zast. Ing. Martou Pernišovou, konateľkou spoločnosti, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel Sro, vložka číslo 17968/R, IČO 36 797 006, DIČ 2022402008, IČ DPH SK2022402008, na číslo bankového účtu SK30 7500 0000 0040 0571 6938, vedený v Československej obchodnej banke, a .s., a to aj za mesiac v ktorom bola táto celá kúpna cena uhradená. Komisionár je povinný vysporiadať nájomné vo výške 4,7 % obstarávacej ceny s pôvodným nájomným na základe pôvodných nájomných zmlúv uzatvorených spoločnosťou TO-MY-STAV, s. r. o., s nájomcami, a to odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, t. j. od 12.07.2021. Taktiež je komisionár povinný vysporiadať prípadný rozdiel v nájomnom za mesiac júl 2021 aj so spoločnosťou TO-MY-STAV, s. r. o., ktorej od dňa 12.07.2021 až do konca mesiaca, v ktorom došlo k zaplateniu celej kúpnej ceny v zmysle Kúpnej zmluvy zo dňa 03.09.2020, bude komisionár zasielať nájomné vo výške stanovenej komitentom. Prepočet vysporiadania nájomného za mesiac júl a následné úhrady spoločnosti TO-MY-STAV, s. r. o., tvorí Prílohu č. 6 tejto zmluvy. Komitent je povinný bezodkladne písomne oznámiť komisionárovi dátum úhrady celej kúpnej ceny. Komisionár v zmysle uvedenej Kúpnej zmluvy a bodu 12. tohto článku poukáže komitentovi finančné prostriedky až za mesiac, ktorý nasleduje po mesiaci, kedy komitent ako kupujúci uhradil predávajúcemu celú kúpnu cenu v zmysle uvedenej Kúpnej zmluvy.

III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

A/ Práva a povinnosti komitenta:

1. Komitent pre potreby obstarania činností podľa tejto zmluvy bezodkladne odovzdá komisionárovi majetok uvedený v článku II. bod 2.
2. Komitent je povinný odovzdať včas komisionárovi písomné podklady resp. informácie, ktoré sú potrebné na vykonanie činností podľa čl. II., pokiaľ z povahy týchto vecí nevyplýva, že ich má obstarávať komisionár.
3. Komitent je povinný zriadiť bankový účet pre fond prevádzky, údržby a opráv a účet finančnej zábezpeky, do 7 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy, o čom bezodkladne informuje komisionára. Komitent zabezpečí k zriadeným účtom oprávnenie komisionára disponovať s tam vedenými finančnými prostriedkami.

B/ Práva a povinnosti komisionára:

1. Komisionár je povinný postupovať pri vykonávaní činností uvedených v čl. II. s odbornou starostlivosťou.
2. Činnosti uvedené v čl. II. 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. II. 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. II. splnomocniť tretiu osobu. V prípade vykonávania činnosti treťou osobou zodpovedá komisionár komitentovi tak, ako by činnosti vykonal sám.
6. Komisionár je povinný bez zbytočného odkladu odovzdať komitentovi veci, písomné podklady resp. informácie, ktoré za neho prevzal pri vykonávaní činností uvedených v čl. II.
7. Komisionár je povinný starať sa o zverený majetok so starostlivosťou riadneho hospodára.
8. Komisionár je povinný viesť operatívnu evidenciu zvereného majetku, ročne vykonávať jeho inventarizáciu a predkladať ju komitentovi na základe jeho vyžiadania. Výpočet a účtovanie odpisov majetku ako i zmeny hodnoty majetku bude vykonávať komitent vo svojom účtovníctve.
9. Komisionár si vyhradzuje právo v súlade so Zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov spracovávať osobné údaje nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu činností zabezpečovaných touto zmluvou.
10. Komisionár je povinný vykonať ročné vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním bytov v lehote stanovenej osobitným predpisom (zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov) a doručiť ho nájomcom. Komisionár bude doručovať ročné vyúčtovania nájomníkom doporučenou zásielkou osobne, alebo do vlastných rúk nájomcu, iné písomnosti adresované nájomcom vzhodením 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.
11. 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 tej istej lehote má komisionár právo na úhradu vzniknutého nedoplatku z vyúčtovania.
12. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nedoplatku, alebo omeškania komisionára s vrátením preplatku podľa bodu 11, je druhá strana oprávnená žiadať zaplatenie úrokov z omeškania, vo výške stanovenej platným právnym predpisom, v deň omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý. S poukazom na spôsob doručovania dohodnutý v bode 10. sa zmluvné strany dohodli na tom, že úrok z omeškania sa začne počítať najskôr 1.7. kalendárneho roka, v ktorom je vyúčtovanie doručované.
13. Komisionár má právo na zvýšenie odplaty za výkon svojej činnosti podľa tejto zmluvy, vždy začiatkom kalendárneho roka, o výšku indexu rastu spotrebiteľských cien zverejnenú Štatistickým úradom SR, od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po zverejnení indexu.
14. Komisionár môže na predmete zmluvy uvedenom v článku II. vykonávať práce investičnej povahy len s predchádzajúcim písomným súhlasom komitenta.

IV.

Fond prevádzky, údržby a opráv

1. Komisionár v zmysle platného predpisu nájomného tvorí povinne fond prevádzky, údržby a opráv, z ktorého 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 v zmysle čl. III. bodu 14. tejto zmluvy. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodží.
2. Komisionár vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene na samostatnom účte v banke, ktorého majiteľom je komitent, ako vlastník bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, pričom komisionár je oprávnený disponovať s finančnými prostriedkami vedenými na účte v plnom rozsahu, v zmysle podmienok tejto zmluvy.
3. Komisionár poukáže finančné prostriedky stanovené v nájme na účet fondu prevádzky, údržby a opráv do konca mesiaca nasledujúceho po zaúčtovaní mesačného predpisu.
4. Komisionár je povinný zachovať účel použitia týchto prostriedkov. Účtovanie k účtu fondu prevádzky, údržby a opráv zabezpečuje komitent.

V.

Účet finančnej zábezpeky

1. Komisionár pri uzatváraní nájomných zmlúv stanoví nájomcom povinnosť uhradiť finančnú zábezpeku vopred, vo výške 6-mesačného nájomného. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
2. Komisionár vedie prostriedky finančnej zábezpeky na samostatnom účte, ktorého majiteľom je komitent ako vlastník bytov a nebytových priestorov bytového domu, pričom komisionár je oprávnený disponovať s finančnými prostriedkami vedenými na bankovom účte v plnom rozsahu, v súlade s bodom 1. tohto článku.
3. Komisionár je povinný zachovať účel použitia týchto prostriedkov. Účtovanie k účtu finančnej zábezpeky zabezpečuje komitent.

VI.

Odplata

1. Komitent sa zaväzuje zaplatiť komisionárovi za vykonávanie činností uvedených v čl. II. tejto zmluvy, popri finančnom plnení podľa Čl. II. bod 11, písm. b) tohto Dodatku, ročnú odplatu v sume 1,- €, ktorá bude splatná k 30.9. príslušného roku. K odplate bude komisionár fakturovať DPH vo výške stanovenej príslušným právnym predpisom .
2. Komitent je povinný uhradiť komisionárovi náklady investičného charakteru, v zmysle čl. III. bod 14, tejto zmluvy, ktoré komisionár vynaložil pri plnení svojho záväzku, pre prípad, že finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nebudú postačovať na úhradu týchto nákladov.

VII.

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. Závazok komisionára zaniká tiež zánikom právnickej osoby.

VIII. 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 komitenta.
2. Zmluva sa vyhotovuje v 2 exemplároch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
3. Zmluvu je možné meniť písomne formou dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že komisionár pri zabezpečovaní predmetu tejto zmluvy je povinný primerane uplatňovať a dodržiavať interné smernice a ostatné právne normy komitenta platné v oblasti nakladania s majetkom mesta Prievidza, ktorý bol komisionárovi odovzdaný komitentom, za účelom obstarania plnení dohodnutých touto zmluvou.
5. Všetky vzťahy upravené touto zmluvou, odo dňa prechodu vlastníckeho práva k uvedenému bytovému domu až do účinnosti tejto zmluvy, sa riadia ustanoveniami tejto zmluvy.
6. 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.

V Prievidzi dňa 06. 08. 2021

Komitent:

Komisionár:

mesto Prievidza
JUDr. Katarína Macháčková
primátorka mesta

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

Prílohy:

Príloha č. 1 – LV č. 1 – čiastočný výpis

Príloha č. 2 – Evidenčná karta hmotného majetku

Príloha č. 3 - Rozpis nájomného a jeho zložiek, Gazdovská VI – 3103/1A, 1B

Príloha č. 4 – Plnomocenstvo

Príloha č. 5 – Rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva do KN

Príloha č. 6 – Vysporiadanie rozdielov nájomného