



Materiál na rokovanie
30. zasadnutia
Mestského zastupiteľstva Šamorín

V Šamoríne, dňa 14.04.2022

Návrh na schválenie „Zmluvy o výkone správy majetku mesta Šamorín“

Predkladá: Csaba Orosz, primátor
Spravodajca: PaedDr. Gábor Veres, viceprimátor
Vypracoval: Kolektív pracovníkov MsÚ a MpBH Šamorín s.r.o.
Prerokovali: Komisia finančná a správy majetku mesta s odporúčaním na schválenie dňa 04.04.2022

Dôvodová správa:

Materiál je vypracovaný a predložený na prerokovanie v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a VZN Mesta Šamorín č. 3/2015 o zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Šamorín.

Návrh zmluvy je vypracovaný v zmysle ust. § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Navrhovaný správca, MpBH Šamorín s.r.o. je právnickou osobou zapísanou v obchodnom registri, ktorá je oprávnená vykonávať podnikateľskú činnosť v oblasti správy a údržby bytového fondu v zmysle ust. § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Mesto Šamorín je 100% vlastníkom spoločnosti MpBH Šamorín s.r.o.

Návrh predloženej zmluvy je aktualizáciou platnej zmluvy medzi zmluvnými stranami.

Návrh uznesenia:

Mestské zastupiteľstvo v Šamoríne na svojom zasadnutí dňa 14.04.2022 po prerokovaní predloženého návrhu

A/ schvaľuje

Zmluvu o výkone správy majetku mesta Šamorín uzatvorenú v zmysle ust. § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v predloženom rozsahu.

Zmluva o výkone správy majetku mesta Šamorín

(ďalej len ako „ **zmluva**“) uzatvorená v zmysle ust. § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

I. Zmluvné strany

| | |
|------------------|--|
| Vlastník: | Mesto Šamorín |
| | zastúpené: Csaba Orosz, primátor mesta |
| | sídlo: Hlavná 37, 931 01 Šamorín |
| | bankové spojenie: VUB banka a.s. |
| | IBAN: SK32 0200 0000 0009 2142 0122 |
| | IČO: 00 305 723 |
| | DIČ: 2020370121 |
| | (ďalej len ako „ vlastník “) |
| | |
| Správca: | MPBH ŠAMORÍN, s.r.o. |
| | zastúpená: Ing. Alexander Kürthy |
| | sídlo: Veterná 23/D, 931 01 Šamorín |
| | bankové spojenie: IBAN: SK49 0200 0000 0018 4298 3351 |
| | IČO: 36 261 611 |
| | DIČ: 2021833583 |
| | Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Trnava oddiel: Sro, vložka č. 14977/T |
| | (ďalej len ako „ správca “) |

II. Úvodné ustanovenia

1. Správca je právnickou osobou zapísanou v obchodnom registri, ktorá je oprávnená vykonávať podnikateľskú činnosť v oblasti správy a údržby bytového fondu v zmysle ust. § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Zákon“).
2. Vlastník je vlastníkom bytových domov, bytov a nebytových priestorov v bytových domoch uvedených v Prílohe č. 1 (ďalej len ako „ Bytové domy“) , ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Touto zmluvou sú dohodnuté vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán pri zabezpečení správy Bytových domov v súlade s ustanoveniami Zákona.

III. Predmet zmluvy

1. Správca sa zaväzuje, že v rozsahu dojednanom v tejto zmluve a za podmienok v nej uvedených zabezpečí pre vlastníka Bytových domov ich správu, t. j. obstaranie služieb a tovaru v rozsahu podľa § 6 Zákona:
 - a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku;
 - b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru;
 - c) vedenie účtu domu v banke;
 - d) vymáhanie škody, nedoplatkov na nájomnom, vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov;
 - e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými nájomcami bytov a nebytových priestorov v dome, resp. ktoré sú uvedené v tejto zmluve.

2. Vlastník sa zaväzuje, že za zabezpečenie dojednanej správy zaplatí správcovi odplatu dojednanú v tejto zmluve.
3. Správca sa zaväzuje, že správu bude vykonávať v súlade s platnou právnou úpravou, technickými normami, plniť si povinnosti vyplývajúce pre správcu z ustanovení Zákona, z príslušných všeobecne záväzných nariadení Mesta Šamorín (ďalej aj ako „VZN“), z ustanovení tejto zmluvy s odbornou starostlivosťou tak, aby vlastník mohol nerušene vykonávať svoje vlastnícke práva. Správca sa zaväzuje, že bude dbať na ochranu práv vlastníka, uprednostňovať jeho záujmy pred vlastnými, vykonávať práva k majetku vlastníka len v záujme vlastníka bytov a nebytových priestorov.
4. Správca hospodári s finančnými prostriedkami a s ďalším majetkom vlastníka s odbornou starostlivosťou, ako aj v súlade s touto zmluvou tak, aby zabezpečil čo najhospodárnejší a najefektívnejší výkon správy Bytových domov.
5. Správca je povinný dbať na ochranu práv vlastníka a uprednostňovať ich záujmy pred svojimi podnikateľskými (prípadne inými) záujmami. Pri obstarávaní jednotlivých služieb a tovaru je správca povinný dojednať pre vlastníka čo najvýhodnejšie podmienky. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníka o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie činností, ktoré je správca podľa Zákona a zmluvy povinný vykonať aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka.
6. Správca zodpovedá vlastníkovi za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto Zákona alebo zo zmluvy.
7. Správca sa zaväzuje chrániť jemu známe záujmy vlastníka a oznamovať mu všetky okolnosti, ktoré môžu mať vplyv na zmenu jeho príkazov a pokynov.

IV. Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu podľa tejto zmluvy obstarávaním a poskytnutím služieb a tovaru ktorými zabezpečuje:
 - a) prevádzku, údržbu, opravy bytov v Bytových domoch (ďalej len ako „Byty“) a spoločných častí a zariadení Bytových domov,
 - b) služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v Bytových domoch,
 - c) vedenie účtov pre jednotlivé Bytové domy v banke,
 - d) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním Bytového domu ako celku jednotlivými nájomcami bytov a nebytových priestorov.
2. Správca uzatvorí zmluvy pre dodávku nasledovných médií a pre poskytovanie nasledovných služieb:
 - a) dodávka studenej vody /SV/ a odkanalizovane splaškových vôd,
 - b) dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení bytových domov,
 - c) deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia v Bytových domoch,
 - d) upratovanie v Bytových domoch,
 - e) havarijná služba v Bytových domoch,
 - f) poistenie Bytových domov,
 - g) dodanie tepla a teplej úžitkovej vody (obsahom zmluvy musí byť aj určenie spôsobu vyúčtovania),
 - h) ďalšie služby súvisiace s užívaním Bytov.

Správca pri uzatváraní zmlúv musí dbať na dodržanie zásad hospodárnosti vyplývajúcich z príslušných VZN. Správca zároveň kontroluje plnenie zmlúv uzatvorených podľa tohto bodu Zmluvy.

3. Správca ďalej pre Bytové domy zabezpečí:
 - a) vykonanie alebo zmluvne zabezpečenie požiarnej ochrany, vykonanie preventívnych protipožiarnych prehliadok, udržiavanie a revíziu hasičských prístrojov a hasiacich

zariadení v prevádzkovom stave v súlade s platnými právnymi predpismi a technickými normami;

- b) vykonanie prehliadok a skúšok všetkých zariadení (napr. zdvíhacích, meracích, plynových a elektrických zariadení), bleskozvodov, vyplývajúcich z platných právnych predpisov a zabezpečí vedenie revízných kníh k jednotlivým zariadeniam;
 - c) odstránenie závad zistených prehliadkami a skúškami, po písomnom vyjadrení vlastníka k predpokladanej výške nákladov a k navrhovanému spôsobu finančného krytia;
 - d) opravy a údržbu spoločných častí a spoločných zariadení domu v rozsahu a za podmienok upravených touto zmluvou, po vyjadrení vlastníka k predpokladanej výške nákladov a k navrhovanému spôsobu finančného krytia;
 - e) preberanie vykonaných prác a uplatňuje zodpovednosť za ich vadné vykonanie;
 - f) opravy a údržbu Bytov (štandard).
4. Správca je pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv povinný:
- a) ročne raz, najneskôr do 30.11. predložiť v písomnej forme ročný plán bežnej údržby a opráv s vyčíslenými nákladmi a plánovanej investície na nasledujúci kalendárny rok osobitne k jednotlivým bytovým domom;
 - b) zabezpečiť bežnú údržbu spravovaného bytového fondu v súlade s ročným plánom bežnej údržby a opráv - plán musí zohľadniť najmä opotrebenie materiálu a spoločných častí a zariadení bytového domu;
 - c) polročne predložiť vlastníkovi vyúčtovanie nákladov údržby v členení na jednotlivé bytové domy s rozlíšením nákladov na byty a na spoločné priestory, pri každej položke je potrebné uviesť, z akých prostriedkov boli hradené;
 - d) priebežne vykonávať drobné opravy a bežné úpravy a odstraňovať poruchy a závady v spoločných častiach bytových domov na základe cenníka služieb zverejneného správcom;
 - e) havarijné stavy odstraňovať tak, aby nevznikla ďalšia škoda na majetku vlastníka a vlastníkovi priebežne predkladať písomnú správu o odstraňovaní havárie vo výške nad hodnotu 1 000,-EUR (tisíc EUR);
 - f) nahlasovať písomne vlastníkovi domu nepovolené zásahy do stavebných konštrukcií, a zároveň vykonať opatrenia na odstránenie nezákonného stavu;
 - g) umožniť zamestnancovi vlastníka na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu opráv;
 - h) umožniť zamestnancom vlastníka kontrolu výkonu predmetu správy a umožniť vykonanie inventarizácie;
 - i) vypracovať domové poriadky, zabezpečiť ich vyvesenie v spoločných priestoroch bytových domov a postarať sa o kontrolu dodržania domového poriadku;
 - j) zistené porušenie domového poriadku hlásiť do 14 pracovných dní vlastníkovi;
 - k) raz polročne kontrolovať technický stav bytov a bytových domov, zápisnice o výsledku kontrol poslať na vedomie vlastníkovi;

V. Práva a povinnosti vlastníka

1. Vlastník v záujme zabezpečenia prevádzky, údržby, opráv a správy Bytových domov je povinný uhradiť:
 - a) mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - b) mesačné preddavky na plnenia spojené s užívaním bytu a nebytových priestorov,
 - c) odmenu (poplatok) za výkon správy vo výške podľa článku VII. Zmluvy.
2. Výška jednotlivých položiek identifikovaných v bode 1. (ďalej len ako „preddavky a odmena“) sa určí samostatne na jednotlivé Byty, pričom v prípade bytov, ktoré sú v zmysle ustanovení

tejto zmluvy prenajímané preddavky a odmenu je povinný uhrádzať nájomca, ktorá skutočnosť sa uvedie v nájomnej zmluve. V prípade, ak nájomca sa dostane do omeškania s úhradou preddavku a odmeny, z ktorého dôvodu dôjde k zániku nájomnej zmluvy a následnému súdnemu vymáhaniu nedoplatku, nedoplatok na úhradách za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov vyčíslený ku dňu zániku nájomného vzťahu bez príslušenstva je povinný uhradiť vlastník do 60 dní odo dňa preukázateľného:

- a) zahájenia súdneho konania (podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní (z. č. 307/2016 Z. z. o upomínacom konaní, ak takýto postup nie je zo zákona prípustný, tak podaním žaloby na príslušnom súde), alebo
 - b) protokolárneho odovzdania balíka pohľadávok na vymoženie pohľadávok vrátane jej príslušenstva prostredníctvom vymáhacej spoločnosti v zmluvnom vzťahu so správcom, správcom v ktorom sa uplatňuje nárok na zaplatenie nedoplatku.
3. Preddavky a odmena sú splatné mesačne vopred na účet bytového domu v banke, vždy do 25. dňa kalendárneho mesiaca za nasledujúci mesiac. Vlastník je povinný platiť Preddavky a odmena aj za byty, ktoré nie sú užívané.
 4. Výšku mesačného preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv pre jednotlivé Bytové domy a Byty určí vlastník na jeden rok vopred po prejednaní so správcom, a to tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj náklady na plánovanú obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu.
 5. Výšku mesačných preddavkov na služby spojené s užívaním bytu a nebytových priestorov pre jednotlivé Bytové domy a Byty určí správca po prejednaní s vlastníkom na základe údajov z minulých období.

Pri rozúčtovaní skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov pripadajúcich na jednotlivé byty v bytových domoch postupuje správca výlučne podľa pravidiel podrobne špecifikovaných v Prílohe č. 2 zmluvy.

Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru za príslušný rok (ďalej len ako „vyúčtovanie“) odošle správca vlastníkovi a v prípade existencie platnej nájomnej zmluvy nájomcovi bytu, najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka zásielkou adresovanou do vlastných rúk.

Nedoplatok zistený vyúčtovaním je vlastník/ nájomca povinný uhradiť v lehote 15 dní od doručenia vyúčtovania a v prípade uplatnenia reklamácie vyúčtovania do 15 dní odo dňa vybavenia predmetnej reklamácie zo strany správcu.

V prípade, ak vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome bol vyúčtovaním zistený preplatok, správca je oprávnený započítať prednostne na úhradu splatného dlhu vlastníka/ nájomcu bytu alebo nebytového priestoru a kladný rozdiel vráti vlastníkovi/ nájomcovi v lehote 30 dní od doručenia vyúčtovania.

6. Pri čiastočnom plnení jednotlivých zálohových platieb alebo nedoplatku z vyúčtovania sa má za to, že nižšie uvedené položky boli uhradené v nasledujúcom poradí:
 - a) poplatok za výkon správy,
 - b) úhrada za škody, ktoré nájomca bytu alebo nebytového priestoru spôsobil vlastníkovi úmyselným alebo neúmyselným poškodením spoločných častí a zariadení, príslušenstva a príslušného pozemku alebo ak takéto poškodenia spôsobili tretie osoby, ktoré právo užívať byt, resp. nebytový priestor odvodzujú od jeho nájomného práva,
 - c) služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru,
 - d) príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv.
7. Vlastník predkladá správcovi v lehote do 10 dní od nadobudnutia účinnosti nové VZN a ďalšie interné predpisy mesta vrátane zmien a doplnkov, týkajúcich sa predmetu tejto zmluvy.

VI. Práva a povinnosti zmluvných strán v súvislosti s prenájaním Bytov**1. Zmluvné stany sa dohodli spolupracovať súvislosti so vznikom, trvaním a skončením nájomného vzťahu o prenájme Bytov za nasledovných podmienok:**

- a) vlastník formou písomného poverenia primátora mesta Šamorín určí nájomcu/nájomcov jednotlivých Bytov a ďalšie osoby, ktoré majú právo užívať byt spolu s nájomcom, dobu nájmu;
- b) správca do 15 dní odo dňa prevzatia písomného poverenia vlastníka pripraví návrh nájomnej zmluvy a predvolá nájomcu/nájomcov za účelom prejedania obsahu zmluvy a podpísania zmluvy - správca odovzdá 1 originál zmluvy a jej príloh vlastníkovi do 30 dní odo dňa uzatvorenia zmluvy;
- c) správca najneskôr v deň označený ako vznik nájomného vzťahu odovzdá nájomcovi/nájomcom byt a vyhotoví písomný protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, po zániku nájomného vzťahu protokolárne prevezme byt od nájomcu - protokol o odovzdaní a prevzatí bytu má byť podpísaný obidvoma zmluvnými stranami (správca a nájomca) a obsahovať najmä popis celkového stavu bytu a identifikátor a stav jednotlivých meračov médií, správca odovzdá 1 originál protokolu aj vlastníkovi;
- d) správca kontroluje dodržanie nájomnej zmluvy nájomcom a v prípade zistenia jej porušenia koná v súlade s platnými právnymi predpismi a ustanoveniami nájomnej zmluvy;
- e) správca eviduje nedoplatky nájomcov na nájomnom a na úhradách za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov a mesačne doručí vlastníkovi evidenciu v ktorom identifikuje nájomcu, výšku dlhu a obdobie, za ktoré dlh vznikol;
- f) správca v odôvodnených prípadoch bezodkladne pristúpi k vypovedaniu nájmu z bytu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, pričom je súčasne povinný kópiu takejto výpovede doručiť aj vlastníkovi,
- g) správca eviduje prípady neoprávneného užívania bytov po zániku nájomného vzťahu a v prípade neoprávneného obsadenie bytov, doručí vlastníkovi evidenciu;
- h) správca v odôvodnených prípadoch zabezpečí nútené vypratanie bytu, ktorý po zániku nájomnej zmluvy nebol dobrovoľne odovzdaný nájomcom, resp. ktorý bol neoprávnenne obsadený a to podaním žaloby na vypratanie bytu na príslušnom súde a následným výkonom exekúcie – uvedené prípady neoprávneného užívania bytu zároveň oznámení príslušnému orgánu činnému v trestnom konaní na preverenie podozrenia zo spáchania trestného činu neoprávnený zásah do práv k domu, bytu alebo k nebytovému priestoru podľa ust. § 218 Trestného zákona;
- i) správca vedie evidenciu stavu súdnych a exekučných konaní, ktoré priebežne na žiadosť vlastníka predkladá vlastníkovi na valnom zhromaždení spoločnosti správcu, alebo dozornej rade správcu a zároveň zašle kópiu na príslušný odbor MsÚ;
- j) správca zabezpečí riešenie sťažností a podnetov súvisiacich s užívaním bytov;
- k) správca je oprávnený v prípade havárie v byte vstúpiť do bytu za účasti zástupcu vlastníka resp. nájomcu za účelom odstránenia havárie.

2. Zmluvné stany sa dohodli spolupracovať na úseku ekonomických vzťahov súvisiacich s prenájaním bytov za nasledovných podmienok:

- a) nájomcovia Bytov vlastníkom určené nájomné sú povinní uhrádzať na účet správcu, pričom správca je povinný do 31. mája toto ktorého roku predložiť vlastníkovi výkaz zaplateného nájomného za predchádzajúci kalendárny rok za jednotlivé bytové domy a v tej istej lehote vydať vlastníkovi prevzaté nájomné – zmluvné stany sa dohodli, že správca je oprávnený jednostranne započítať prevzaté nájomné na úhradu svojich splatných pohľadávok voči vlastníkovi;

- b) správca je povinný vystavovať účtovné doklady týkajúce sa zariadenia záležitostí, ktoré sú predmetom tejto zmluvy a zabezpečiť ich ochranu proti strate, zničeniu alebo poškodeniu, uchovávať ich v súlade s platnými právnymi predpismi;
 - c) správca je povinný v termíne do 31.mája kalendárneho roka predložiť vlastníkovi správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa predmetu tejto zmluvy – hlavne v oblasti spravovaného majetku, finančnom hospodárení spravovaného majetku, stave spoločných častí a spoločných zariadení domov ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou predmetu tejto zmluvy;
 - d) správca je povinný tvoriť a viesť samostatný účet pre každý bytový dom so samostatnou evidenciou fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu podľa platných právnych predpisov - majiteľom účtu je vlastník bytov a nebytových priestorov v dome a správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomu účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa zákona o ochrane vkladov,
 - e) prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môže správca použiť výlučne na financovanie prevádzky, údržby, opráv, modernizácie a rekonštrukcie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, spoločných nebytových priestorov bytového domu, príslušenstva a príslušného pozemku v súlade ustanoveniami Zákona - v prípade ukončenia zmluvy o výkone správy bytového fondu je správca povinný odvieť zostatok prostriedkov na účte domu na účet nového správcu,
 - f) správca je povinný požiadať o písomný súhlas vlastníka vždy k čerpaniu prostriedkov fondu údržby a opráv nad stanovený limit vo výške 1.000,00 Eur (slovom tisíc eur); vlastník na písomnú žiadosť správcu zašle správcovi odpoveď do 14 dní, v prípade že vlastník správcovi odpoveď v lehote nezašle, má sa za to, že vlastník s čerpaním prostriedkov fondu údržby a opráv nad stanovený limit vo výške 1.000,00 Eur (slovom tisíc eur) súhlasí; správca je oprávnený zabezpečiť vykonanie opravy aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva alebo vzniku škody.
 - g) realizovať predpísané platby splátky úveru na účet vlastníka do 5. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca
5. Zmluvné stany sa dohodli spolupracovať pri vymáhaní nedoplatkov na nájomnom a na úhradách za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov od nájomcov za nasledovných podmienok:
- a) Správca môže písomne vyzvať dlžníka na uhradenie nedoplatku, t.j. nedoplatku na nájomnom, nedoplatku na úhradách za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, nedoplatku vykázaného vo vyúčtovaní skutočných nákladov za poskytnuté služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, a úrokov z omeškania;
 - b) Správca je povinný pristúpiť k :
 - 1.súdnemu vymáhaniu dlhu podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní (z. č. 307/2016 Z. z. o upomínacom konaní), ak takýto postup nie je zo zákona prípustný, tak podaním žaloby na príslušnom súde, alebo
 - 2.vymáhaním dlhu prostredníctvom vymáhacej spoločnosti v zmluvnom vzťahu so správcom.
6. Vlastník týmto celom rozsahu splnomocňuje správcu, aby zastupoval ho pri uzatvorení zmlúv o prenájme Bytov uzatvorených podľa tohto článku zmluvy, t.j. pri prejednaní obsahu

a pri podpísaní zmlúv a pri vypovedaní predmetných nájomných zmlúv v súlade s ust. § 711 a nasl. Občianskeho zákonníka a z dôvodov uvedených v nájomných zmluvách.

7. Vlastník týmto v celom rozsahu splnomocňuje správcu, aby v súvislosti s nájomnými zmluvami uzatvorenými podľa tohto článku zmluvy vo vlastnom mene a na účet vlastníka:
 - a) prevzal od nájomcov Bytov nájomné v celom rozsahu ;
 - b) vymáhal nedoplatky na nájomnom a na úhradách za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov;
 - c) uplatnil nárok na náhradu škody, ktorá vznikla v Bytových domoch činnosťou tretích osôb alebo nájomcov a to aj súdnou cestou;
 - d) podával návrhy na exekučné konanie za účelom vymáhania nedoplatkov na nájomnom a na úhradách za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov a vo veciach vypratania Bytov.
8. Plná moc udelená správcovi podľa tohto článku zmluvy je účinná odo dňa podpísania tejto zmluvy zmluvnými stranami a platí až do konca ukončenia zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou. Správca plnú moc prijíma, čo potvrdzuje štatutárny zástupca svojim podpisom na tejto zmluve.

VII. Poplatok za výkon správcovskej činnosti

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za vykonávanie činností v zmysle Zmluvy má správca nárok na poplatok vo výške 15,00 € (slovom: pätnásť eur) vrátane DPH mesačne vopred, za každý spravovaný byt .
2. Poplatok za správu je splatný do 25. dňa kalendárneho mesiaca, za nasledujúci mesiac. V súlade s ustanoveniami článku V. zmluvy.

VIII. Doba trvania zmluvy a jej ukončenie

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Táto zmluvu zaniká:
 - a) dohodou zmluvných strán;
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany aj bez udania dôvodu pri 6 mesačnej výpovednej lehote ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede;
 - c) odstúpením vlastníka z dôvodu hrubého porušenia zmluvných povinností zo strany správcu;
 - d) zánikom správcu,
 - e) vyčiarknutím správcu zo zoznamu správcu.
3. Ak zaniká zmluva o výkone správy alebo ak správca končí svoju činnosť, je povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkovi správu o svojej činnosti týkajúcej spravovaných bytových domov a previesť zostatok majetku vlastníka na účtoch v banke na nové účty bytových domov zriadené novým správcom. V rovnakej lehote je správca zároveň povinný odovzdať novému správcovi alebo vlastníkovi celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novou osobou.

IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať iba písomnou formou, a to písomnými dodatkami k tejto zmluve podpísanými oboma zmluvnými stranami.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:
 - Príloha č. 1 - Identifikácia spravovaných bytových domov a bytov

- Príloha č. 2 - Pravidlá rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním byt a nebytového priestoru.
3. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatnými súvisiacimi právnymi predpismi.
 4. Pokiaľ niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, alebo sa stane neskôr neplatným alebo neúčinným, zaväzujú sa zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá pôvodnej vôle strán a účelu podľa tejto zmluvy.
 5. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že táto zmluva bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní zmluvnými stranami podľa ich skutočnej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne. Zmluvné strany potvrdzujú autentickosť tejto zmluvy svojimi podpismi na nej.
 6. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) originálnych vyhotoveniach, z ktorých správca obdrží jedno (1) vyhotovenie a vlastník obdrží tri (3) vyhotovenia.
 7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou, podľa § 5a ods. 5 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, a za predpokladu jej zverejnenia, podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení na webovom sídle vlastníka, nadobúda účinnosť 01.02.2022 okrem článku VII. odseku 1, ktorý nadobúda účinnosť ku 01. 04. 2022.
 8. Touto Zmluvou sa rušia všetky doterajšie zmluvy a dohody týkajúce sa predmetu tejto Zmluvy.
V Šamoríne dňa: V Šamoríne dňa:

.....
Mesto Šamorín

Csaba Orosz, primátor mesta

.....
MPBH ŠAMORÍN, s.r.o.

Ing. Alexander Kürthy, konateľ

Príloha č. 1 k Zmluve o správe majetku mesta Šamorín zo dňa

1. Rybárska ul. 1093/10, Šamorín – 2 služobné byty
2. Mliečňanská 1706/22A, Šamorín – 17 nájomných bytov
3. Školská 1873/38, Šamorín – 19 nájomných bytov
4. Rybárska 2126/23A, Šamorín – 12 nájomných bytov
5. Hlboká 2167/13,15, Šamorín – 34 nájomných bytov
6. Hlboká 2168/17,19, Šamorín – 34 nájomných bytov
7. Pomlejská 2288, Šamorín – 1 služobný byt
8. Kasárenská 2497/10,12,14, Šamorín – 20 nájomných bytov
9. Kasárenská 2620/2A, Šamorín – 26 nájomných bytov
10. Kasárenská 2621/2B, Šamorín – 23 nájomných bytov
11. Šámot 3160/27, Šamorín – 6 sociálnych bytov
12. Kláštorňá 995/4, Šamorín – 1 služobný byt

Príloha č. 2**Pravidlá rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru**

Rozpočítanie množstva dodaného tepla na vykurovanie a na prípravu teplej úžitkovej vody sa uskutočňuje podľa § 7, § 8 a § 9 Vyhlášky MH SR č. 240/2016 Z. z.

Konečnému spotrebiteľovi, podľa § 9 ods. 5 Vyhlášky, ktorý neumožní odpočet určeného meradla na meranie množstva teplej úžitkovej vody, sa určí náhradný indikovaný údaj vo výške 1,5-násobku priemernej hodnoty indikovaných údajov na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania. Spotrebná zložka da určí podľa odseku 3 citovanej vyhlášky.

Podľa § 9 ods. 7 Vyhlášky ak sa preukáže, že konečný spotrebiteľ ovplyvnil určené meradlo na meranie množstva teplej úžitkovej vody, zaviniť, že určené meradlo na meranie množstva teplej úžitkovej vody nespĺňa podmienky určeného meradla, neumožnil určené meradlo nainštalovať, určené meradlo demontoval alebo inak znefunkčnil, určí sa tomuto konečnému spotrebiteľovi náhradný indikovaný údaj vo výške trojnásobku priemernej hodnoty indikovaných údajov určených meradiel na meranie teplej úžitkovej vody na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania. Spotrebná zložka sa určí podľa odseku 3 Vyhlášky.-

Vodné a stočné (položka Vodnostočné)

Pri rozpočítavaní množstva pitnej vody dodanej z verejného vodovodu a množstva odpadovej vody odvádzanej verejnou kanalizáciou, resp. pri rozpočítavaní vodného a stočného sa postupuje podľa zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v platnom znení.

Náklady za dodávku a odvádzanie studenej vody sú rozpočítané v bytoch s namontovanými vodomermi podľa podružných vodomermov. Pri rozúčtovaní sa vypočíta tzv. prepočítací koeficient, ktorý vyplýva z rozdielu množstva pitnej vody dodanej vody do objektu podľa fakturačného meradla umiestneného na „päte“ domu a súčtu odobraných množstiev pitnej vody podľa pomerových meradiel v jednotlivých bytoch.

1. Podľa osobomesiacov:

- a) náklady za elektrickú energiu spotrebovanú na prevádzku spoločných častí a zariadení bytového domu
- b) náklady za elektrickú energiu spotrebovanú na chod výťahov.

2. Podľa plochy bytu:

- a) zrážková voda

3. Podľa skutočných nákladov:

- a) poštovné-listové zásielky,
- b) poplatky peňažného ústavu za vklad hotovosti na účet bytového domu
- c) spoločná televízna anténa
- d) revízie, opravy, ktoré neboli hrazené z fondu prevádzky, údržby a opráv

4. Ďalšie služby podľa rozhodnutia vlastníka:

- a) upratovanie - podľa počtu bytov v bytovom dome
- b) poplatok za spracovanie ročného vyúčtovania - podľa počtu vyúčtovania

