



Materiál na rokovanie
9. zasadnutia
Mestského zastupiteľstva Šamorín

V Šamoríne, dňa 9.11.2023

Návrh na schválenie

Zmlúv o výkone správy uzavreté medzi Mesto Šamorín a MPBH Šamorín s. r. o.

- Predkladá :** Csaba Orosz, primátor mesta
- Spravodajca:** PaedDr. Gábor Veres, predseda dozornej rady MPBH Šamorín s. r. o.
- Vypracoval:** Kolektív pracovníkov MsÚ
- Prerokovali:** Komisia finančná a správy majetku mesta pri MsZ dňa 18.10.2023
s odporúčaním na schválenie

Dôvodová správa:

V zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a na základe správy z finančnej kontroly na mieste č 7 – B840/2023 – SBPSMR je potrebné aktualizovať zmluvu o výkone správy bytov medzi Mestom Šamorín a MPBH Šamorín s. r. o. Pôvodná spoločná zmluva upravovala vzťahy na všetky byty vo vlastníctve mesta. V zmysle §8 ods. 3 a §10 zákona č. 182/1993 Z. z. a na základe vykonanej kontroly správca je povinný viesť samostatné analytické účty a tvoriť fond opravy a údržby osobitne za každý bytový dom. Vo vlastníctve mesta je 9 bytových domov s nájomnými bytmi, sociálnymi bytmi, azylový dom a 6 služobných bytov. Na základe týchto skutočností Mesto Šamorín vypracovalo 9 zmlúv na nájomné byty, sociálne byty a azylový dom a 1 zmluvu na všetky služobné byty účinnosťou od 1.1.2024. Obsahovo zmluvy sa líšia od pôvodnej zmluvy iba v článku VI. „Poplatok za výkon správcovskej činnosti“ - kde poplatok z pôvodnej zmluvy vo výške 15,- € za byt/mesiac bol zvýšený od 1.1.2024 na 16,- € za byt/mesiac, zároveň dopracovaný mechanizmus na zvýšenie poplatku za ďalšie roky za výkon správcovskej činnosti o ročnú mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom. Ďalšia, 11. príloha je dohoda o ukončení aktuálne platnej zmluvy k 31.12.2023.

Návrh uznesenia :

Mestské zastupiteľstvo v Šamoríne na svojom zasadnutí dňa 9.11.2023 prerokovalo zmluvy o výkone správy uzavreté medzi Mesto Šamorín a MPBH Šamorín s. r. o. a

Schválilo

A) zmluvy o výkone správy nasledovne :

Zmluva o výkone správy Kasárenská 2A, 26 NB
Zmluva o výkone správy Kasárenská 2B, 23 NB
Zmluva o výkone správy Kasárenská 10,12,14, 20 NB
Zmluva o výkone správy Rybárska 23A, 12 NB
Zmluva o výkone správy Školská 38, 19 NB
Zmluva o výkone správy Hlboká 13,15, 34 NB 1. stavba
Zmluva o výkone správy Hlboká 17,19, 34 NB 2. stavba
Zmluva o výkone správy Mliečňanská 22A, sociálne byty
Zmluva o výkone správy Šámot 27, Azylový dom
Zmluva o výkone správy na služobné byty

v predloženom rozsahu s účinnosťou od 1.1.2024.

B)

Dohodu o ukončení Zmluvy o výkone správy majetku mesta Šamorín zo dňa 26.1.2022 účinnosťou k 31.12.2023.

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

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

Mesto Šamorín

Sídlo: Hlavná 37, 931 01 Šamorín

IČO: 00 305 723, DIČ: 2020370121

Štatutárny zástupca: Csaba Orosz, primátor mesta

ako vlastník bytov a nebytových priestorov v bytovom dome :

popis stavby: **nájomné byty Rybárska - 12 - bytových jednotiek**

súpisné číslo: **2126**

vchod č.: **23/A**

postavená na parcelách registra „C“ č. **2425/11**

evidovaná Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálny odbor, na LV č. **3325**

katastrálne územie: Šamorín, v obci: Šamorín, v okrese: Dunajská Streda

(ďalej ako „ **vlastník** “ alebo „ **Mesto Šamorín** “)

a

MPBH Šamorín, s.r.o.

Sídlo: Veterná 23/D, 931 01 Šamorín

IČO: 36 261 611 DIČ: 2021833583

Štatutárny zástupca: Ing. Alexander Kürthy, konateľ

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava oddiel: Sro, vložka č. 14977/T

(ďalej len „ **správca** “)

(vlastník a správca ďalej spolu len „ **zmluvné strany** “)

za nasledovných podmienok:

I. Úvodné ustanovenia

1. Správca je právnickou osobou, 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 výlučným vlastníkom všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome: **nájomné byty - 12 - bytových jednotiek** na adrese **Rybárska ulica**, so súpisným číslo **2126**, orientačné číslo: **23A**, postavenom na parcele registra „C“ č. 2425/11, evidovanom Okresným úradom, katastrálny odbor, Dunajská Streda, na LV č. 3325, katastrálne územie: Šamorín, vrátane jeho spoločných častí, zariadení, príslušenstva a príľahlého pozemku (ďalej len ako „**Bytový dom**“ alebo „**dom**“).
3. Touto zmluvou sú dohodnuté vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán pri zabezpečení komplexnej správy Bytového domu v súlade s ustanoveniami Zákona.

II. Predmet zmluvy

1. Správca sa zaväzuje, že v rozsahu dojednanom v tejto zmluve a za podmienok v nej uvedených zabezpečí pre vlastníka Bytového domu jeho 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, príľahlého pozemku a príslušenstva;
 - b. služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov;
 - 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 vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
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, 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 jeho záujme.
 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 Bytového domu.
 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 zo 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.

III. 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 Bytovom dome (ďalej len ako „Byty“) a spoločných častí a zariadení Bytového domu ,
 - b. služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v Bytových domoch,
 - c. vedenie prevádzkového bankového účtu Bytového domu IBAN: SK..... a účtu fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu IBAN: SK.....
 - 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 a odkanalizovane splaškových vôd,
 - b. dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení bytových domov,
 - c. deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia v Bytovom dome,
 - d. havarijná služba v Bytovom dome,
 - e. poistenie Bytového domu,
 - f. dodanie tepla a teplej úžitkovej vody (obsahom zmluvy musí byť aj určenie spôsobu vyúčtovania),
 - g. ďalšie služby súvisiace s užívaním Bytov.

Správca pri uzatváraní zmlúv musí dbať na dodržanie zásad hospodárnosti a zároveň kontroluje plnenie uzatvorených zmlúv.
3. Správca ďalej pre Bytový dom 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 revízií 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. novembra predložiť v písomnej forme ročný plán bežnej údržby a opráv v Bytovom dome s vyčíslenými nákladmi a plánovanej investície na nasledujúci kalendárny rok;
- b. zabezpečiť bežnú údržbu Bytového domu 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 vlastníčkovi vyúčtovanie nákladov údržby s rozlíšením nákladov na byty a na spoločné priestory, pri každej položke je potrebné uviesť, z akých prostriedkov boli hrazené;
- d. priebežne vykonávať drobné opravy a bežné úpravy a odstraňovať poruchy a závady v spoločných častiach Bytového domu na základe cenníka služieb zverejneného správcom;
- e. havarijné stavy odstraňovať tak, aby nevznikla ďalšia škoda na majetku vlastníka a vlastníčkovi priebežne predložiť písomnú správu o odstraňovaní havárie s nákladmi nad 1.000,- €(slovom: tisíc eur);
- f. nahlasovať písomne vlastníčkovi 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 prevádzky, údržby a opráv domu;
- h. umožniť zamestnancom vlastníka kontrolu výkonu predmetu správy a umožniť vykonanie inventarizácie;
- i. vypracovať domové poriadky a zabezpečiť ich vyvesenie v spoločných priestoroch domu, kontrolovať dodržiavanie domového poriadku a zistené porušenia domového poriadku oznámiť vlastníčkovi;
- j. raz polročne kontrolovať technický stav Bytov a Bytového domu, zápisnice o výsledku kontrol poslať na vedomie vlastníčkovi.

IV. Práva a povinnosti vlastníka

1. Vlastník v záujme zabezpečenia prevádzky, údržby, opráv a správy Bytového domu 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 tejto 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 sú povinní uchádzať nájomcovia, 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 na prevádzkový bankový účet Bytového domu vlastníka a to do 60 dní odo dňa preukázateľného:
 - a. zahájenia súdneho konania o vymáhanie nedoplatku nájomcu podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní alebo žaloby na príslušnom súde alebo
 - b. poverenia zmluvného partnera správcu s mimosúdnym vymáhaním nedoplatku nájomcu.
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 odmenu aj za byty, ktoré nie sú užívané.
4. Výšku mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv pre jednotlivé Byty určí vlastníka 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 príslušeného 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 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 postupuje správca výlučne podľa pravidiel podrobne špecifikovaných v Prílohe č. 1 tejto zmluvy. Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru za príslušný rok (ďalej len ako „vyúčtovanie“) odošle správca vlastníčkovi a v prípade existencie platnej nájomnej zmluvy nájomcovi bytu, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka, zásielkou adresovanou do vlastných rúk.
 Nedoplatok zistený vyúčtovaním je vlastníka/ 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 vlastníčkovi 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 vlastníčkovi/ nájomcovi v lehote 30 dní od doručenia vyúčtovania.
 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 príslušeného 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.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán v súvislosti s prenajímaním 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 rozhodnutia primátora mesta Šamorín určí nájomcu/nájomcov jednotlivých Bytov a ďalšie osoby, ktoré majú právo užívať byt spolu s nájomcom, dobu nájmu, výšku nájomného a finančnej zábezpeky;
 - b. správca do 15 dní odo dňa prevzatia písomného rozhodnutia 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 dodržiavanie 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 vypovedá nájom bytu v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a kópiu výpovede súčasne doručí aj vlastníkovi;
 - g. správca eviduje prípady neoprávneného užívania bytov po zániku nájomného vzťahu a prípade neoprávneného obsadenie bytov, evidenciu doručí aj vlastníkovi;
 - h. správca v odôvodnených prípadoch zabezpečí nútené vypratanie bytu, ktorý po zániku nájomnej zmluvy nebol dobrovoľne odovzdaný resp. ktorý bol neoprávnené obsadený a to podaním žaloby o vypratanie bytu na príslušnom súde a následným výkonom exekúcie – uvedené prípady neoprávneného užívania bytu oznámi správca aj orgánu činnému v trestnom konaní na preverenie podozrenia zo spáchania prečinu (§ 218 Trestného zákona - neoprávnený zásah do práva k domu, bytu alebo k nebytovému priestoru);
 - i. správca vedie a sústavne aktualizuje evidenciu stavu súdnych a exekučných konaní týkajúcich sa Bytov, ktorý predloží vlastníkovi na základe jeho žiadosti;
 - 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 prenajímaním Bytov za nasledovných podmienok:
 - a. nájomcovia Bytov vlastníkom určené nájomné sú povinní uhrádzať na účet Bytového domu, pričom správca je povinný do 31. mája toto ktorého roku predložiť vlastníkovi výkaz zaplateného nájomného za predchádzajúci kalendárny rok a v tej istej lehote vydať vlastníkovi zostatok prevzatého nájomného – zmluvné stany sa dohodli, že správca je oprávnený jednostranne započítať prevzaté nájomné na úhradu svojich splatných pohľadávok voči vlastníkovi;
 - b. správca je povinný z nájomného uhradeného nájomcami Bytov na účet Bytového domu preposlať na účet vlastníka IBAN: SK82 7500 0000 0040 2993 9909 do 5. dňa kalendárneho mesiaca predpísané platby mesačnej splátky úveru poskytnutého na výstavbu Bytového domu vo výške **1.109,39 €** (slovom: tisíc stodevät eur a tridsaťdeväť centov) až do splatnosti úveru t.j. do 11/2035 vrátane.
 - c. správa 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;
 - d. 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;
- e. správca je povinný tvoriť a viesť samostatný účet fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu podľa platných právnych predpisov - majiteľom účtu je vlastník 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,
 - f. 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 príslušeného pozemku v súlade ustanoveniami Zákona - v prípade ukončenia zmluvy o výkone správy bytového fondu je správca povinný odviešť zostatok prostriedkov na účte Bytového domu na účet nového správcu,
 - g. 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) – v prípade, ak správca do 14 dní odo dňa prevzatia písomnej žiadosti správcu sa nevyjadrí, má sa za to že s navrhovaným čerpaním finančných prostriedkov súhlasí; správca je oprávnený zabezpečiť vykonanie opravy aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva alebo vzniku škody.
3. Zmluvné stany sa dohodli spolupracovať pri vymáhaní nedoplatkov na nájomnom, 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 (ďalej spolu len ako „**Nedoplatok**“) od nájomcov za nasledovných podmienok:
- c. správca je oprávnený písomne vyzvať dlžníka na uhradenie Nedoplatku;
 - d. správca je povinný zabezpečiť vymáhanie Nedoplatku: podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní alebo žaloby na príslušnom súde alebo poverením zmluvného partnera správcu s mimosúdnym vymáhaním nedoplatku.
4. 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, pri vypovedaní predmetných nájomných zmlúv v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a § 711 a nasl. Občianskeho zákonníka.
5. Vlastník týmto v celom rozsahu **splnomocňuje správcu**, aby v súvislosti s nájomnými zmluvami uzatvorenými podľa tohto článku zmluvy:
- a. prevzal od nájomcov Bytov nájomné v celom rozsahu ;
 - b. vymáhal Nedoplatky od nájomcov;
 - c. uplatnil nárok na náhradu škody, ktorá vznikla v Bytovom dome činnosťou tretích osôb alebo nájomcov a to aj súdnou cestou;
 - d. podával návrhy na exekučné konanie za účelom vymáhania Nedoplatkov a vo veciach vypratania Bytov.
6. 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.

VI. Poplatok za výkon správcovskej činnosti

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za vykonávanie činností v zmysle Zmluvy má správca nárok na poplatok vo výške **16,00 €** (slovom: šesťnásť eur) vrátane DPH mesačne vopred, za každý spravovaný byt . Zmluvné stany sa dohodli, že výšku poplatku je oprávnený správca jednostranne zvýšiť každoročne o mieru medziročnej inflácie spotrebiteľských cien vykázaným Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Prvé zvýšenie nájomného sa vykoná k 01.01.2025 podľa potvrdenia Štatistického úradu SR o miere inflácie v roku 2024.
2. Poplatok za správu je splatný do 25. dňa kalendárneho mesiaca, za nasledujúci mesiac v súlade s ustanoveniami článku IV. zmluvy.

VII. Doba trvania zmluvy a jej ukončenie

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Táto zmluva 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. zánikom bytového domu,

- f. 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 vlastníčkovi 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 vlastníčkovi 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.

VIII. 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 je Príloha č. 1 - Pravidlá rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu 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 vôli 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 vlastníč 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 nadobúda účinnosť dňa 01.01.2024

V Šamoríne dňa: 09.11.2023

.....
Mesto Šamorín
Csaba Orosz, primátor mesta

.....
MPBH Šamorín, s.r.o.
Ing. Alexander Kürthy, konateľ

Pravidlá rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru

Dodané teplo na vykurovanie (položka ÚK) a na ohrev teplej vody (položka TÚV)

Rozpočítavanie množstva dodaného tepla na vykurovanie a na prípravu teplej úžitkovej vody sa uskutočňuje podľa §7, §8, §9 vyhlášky MH SR č. 240/2016 Z.z, ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla v platnom znení (ďalej len „Vyhláška“).

Konečnému spotrebiteľovi, ktorý neumožní odpočet určeného meradla na meranie množstva teplej úžitkovej vody, podľa § 9 ods. 5 Vyhlášky sa určí náhradný indikovaný údaj vo výške 1,5-násobku priemernej hodnoty indikovaných údajov na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania, spotrebná zložka sa určí podľa § 9 ods. 3 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 § 9 ods. 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 vodomeroch. Pri rozúčtovaní sa vypočíta tzv. prepočítací koeficient, ktorý vyplýva z rozdielu množstva dodanej vody do objektu podľa fakturačného meradla umiestneného na „päte“ domu a súčtu odobraných množstiev pitnej vody podľa pomerových meradiel v jednotlivých bytoch.

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.

Podľa plochy bytu:

- a) zrážková voda

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 hradené z fondu prevádzky údržby a opráv

Ďalšie služby podľa rozhodnutia vlastníkov:

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

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

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

Mesto Šamorín

Sídlo: Hlavná 37, 931 01 Šamorín

IČO: 00 305 723, DIČ: 2020370121

Štatutárny zástupca: Csaba Orosz, primátor mesta

ako vlastníak bytov a nebytových priestorov v bytovom dome:

popis stavby: **obytný dom nájomné byty Školská - 19 b.j.**

súpisné číslo: **1873**

vchod č.: **38**

postavená na parcelách registra „C“ č. **2274/7**

evidovaná Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálny odbor, na **LV č. 2817**

katastrálne územie: Šamorín, v obci: Šamorín, v okrese: Dunajská Streda

(ďalej ako „ **vlastník** “ alebo „ **Mesto Šamorín** “)

a

MPBH Šamorín, s.r.o.

Sídlo: Veterná 23/D, 931 01 Šamorín

IČO: 36 261 611 DIČ: 2021833583

Štatutárny zástupca: Ing. Alexander Kürthy, konateľ

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava oddiel: Sro, vložka č. 14977/T

(ďalej len „ **správca** “)

(vlastníak a správca ďalej spolu len „ **zmluvné strany** “)

za nasledovných podmienok:

I. Úvodné ustanovenia

1. Správca je právnickou osobou, 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 výlučným vlastníkom všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na adrese **Školská ulica**, so súpisným číslo **1873**, orientačné číslo: **38**, postavenom na parcele registra „C“ č. 2274/7, evidovanom Okresným úradom, katastrálny odbor, Dunajská Streda, na LV č. 2817, katastrálne územie: Šamorín, vrátane jeho spoločných častí, zariadení, príslušenstva a príľahlého pozemku (ďalej len ako „**Bytový dom**“ alebo „**dom**“).
3. Touto zmluvou sú dohodnuté vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán pri zabezpečení komplexnej správy Bytového domu v súlade s ustanoveniami Zákona.

II. Predmet zmluvy

1. Správca sa zaväzuje, že v rozsahu dojednanom v tejto zmluve a za podmienok v nej uvedených zabezpečí pre vlastníka Bytového domu jeho 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, príľahlého pozemku a príslušenstva;
 - b. služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov;
 - 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 vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
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, 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 jeho záujme.
 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 Bytového domu.
 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 zo 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.

III. 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 Bytovom dome (ďalej len ako „Byty“) a spoločných častí a zariadení Bytového domu ,
 - b. služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v Bytových domoch,
 - c. vedenie prevádzkového bankového účtu Bytového domu IBAN: SK..... a účtu fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu IBAN: SK.....
 - 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 a odkanalizovane splaškových vôd,
 - b. dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení bytových domov,
 - c. deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia v Bytovom dome,
 - d. havarijná služba v Bytovom dome,
 - e. poistenie Bytového domu,
 - f. dodanie tepla a teplej úžitkovej vody (obsahom zmluvy musí byť aj určenie spôsobu vyúčtovania),
 - g. ďalšie služby súvisiace s užívaním Bytov.

Správca pri uzatváraní zmlúv musí dbať na dodržanie zásad hospodárnosti a zároveň kontroluje plnenie uzatvorených zmlúv.
3. Správca ďalej pre Bytový dom 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 revízií 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. novembra predložiť v písomnej forme ročný plán bežnej údržby a opráv v Bytovom dome s vyčíslenými nákladmi a plánovanej investície na nasledujúci kalendárny rok;
- b. zabezpečiť bežnú údržbu Bytového domu 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 vlastníčkovi vyúčtovanie nákladov údržby s rozlíšením nákladov na byty a na spoločné priestory, pri každej položke je potrebné uviesť, z akých prostriedkov boli hrazené;
- d. priebežne vykonávať drobné opravy a bežné úpravy a odstraňovať poruchy a závady v spoločných častiach Bytového domu na základe cenníka služieb zverejneného správcom;
- e. havarijné stavy odstraňovať tak, aby nevznikla ďalšia škoda na majetku vlastníka a vlastníčkovi priebežne predložiť písomnú správu o odstraňovaní havárie s nákladmi nad 1.000,- €(slovom: tisíc eur);
- f. nahlasovať písomne vlastníčkovi 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 prevádzky, údržby a opráv domu;
- h. umožniť zamestnancom vlastníka kontrolu výkonu predmetu správy a umožniť vykonanie inventarizácie;
- i. vypracovať domové poriadky a zabezpečiť ich vyvesenie v spoločných priestoroch domu, kontrolovať dodržiavanie domového poriadku a zistené porušenia domového poriadku oznámiť vlastníčkovi;
- j. raz polročne kontrolovať technický stav Bytov a Bytového domu, zápisnice o výsledku kontrol poslať na vedomie vlastníčkovi.

IV. Práva a povinnosti vlastníka

1. Vlastník v záujme zabezpečenia prevádzky, údržby, opráv a správy Bytového domu 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 tejto 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 sú povinní uchádzať nájomcovia, 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 na prevádzkový bankový účet Bytového domu vlastník a to do 60 dní odo dňa preukázateľného:
 - a. zahájenia súdneho konania o vymáhanie nedoplatku nájomcu podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní alebo žaloby na príslušnom súde alebo
 - b. poverenia zmluvného partnera správcu s mimosúdnym vymáhaním nedoplatku nájomcu.
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 odmenu aj za byty, ktoré nie sú užívané.
4. Výšku mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv pre jednotlivé 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 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 postupuje správca výlučne podľa pravidiel podrobne špecifikovaných v Prílohe č. 1 tejto zmluvy. Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru za príslušný rok (ďalej len ako „vyúčtovanie“) odošle správca vlastníčkovi a v prípade existencie platnej nájomnej zmluvy nájomcovi bytu, najneskôr do 31. mája 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 vlastníčkovi 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 vlastníčkovi/ nájomcovi v lehote 30 dní od doručenia vyúčtovania.
 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 príslušeného 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.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán v súvislosti s prenajímaním 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 rozhodnutia primátora mesta Šamorín určí nájomcu/nájomcov jednotlivých Bytov a ďalšie osoby, ktoré majú právo užívať byt spolu s nájomcom, dobu nájmu, výšku nájomného a finančnej zábezpeky;
 - b. správca do 15 dní odo dňa prevzatia písomného rozhodnutia 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 dodržiavanie 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 vypovedá nájom bytu v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a kópiu výpovede súčasne doručí aj vlastníkovi;
 - g. správca eviduje prípady neoprávneného užívania bytov po zániku nájomného vzťahu a prípade neoprávneného obsadenie bytov, evidenciu doručí aj vlastníkovi;
 - h. správca v odôvodnených prípadoch zabezpečí nútené vypratanie bytu, ktorý po zániku nájomnej zmluvy nebol dobrovoľne odovzdaný resp. ktorý bol neoprávnené obsadený a to podaním žaloby o vypratanie bytu na príslušnom súde a následným výkonom exekúcie – uvedené prípady neoprávneného užívania bytu oznámi správca aj orgánu činnému v trestnom konaní na preverenie podozrenia zo spáchania prečinu (§ 218 Trestného zákona - neoprávnený zásah do práva k domu, bytu alebo k nebytovému priestoru);
 - i. správca vedie a sústavne aktualizuje evidenciu stavu súdnych a exekučných konaní týkajúcich sa Bytov, ktorý predloží vlastníkovi na základe jeho žiadosti;
 - 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 prenajímaním Bytov za nasledovných podmienok:
 - a. nájomcovia Bytov vlastníkom určené nájomné sú povinní uhrádzať na účet Bytového domu, pričom správca je povinný do 31. mája toto ktorého roku predložiť vlastníkovi výkaz zaplateného nájomného za predchádzajúci kalendárny rok a v tej istej lehote vydať vlastníkovi zostatok prevzatého nájomného – zmluvné stany sa dohodil, že správca je oprávnený jednostranne započítať prevzaté nájomné na úhradu svojich splatných pohľadávok voči vlastníkovi;
 - b. správca je povinný z nájomného uhradeného nájomcami Bytov na účet Bytového domu preposlať na účet vlastníka IBAN: SK82 7500 0000 0040 2993 9909 do 5. dňa kalendárneho mesiaca predpísané platby mesačnej splátky úveru poskytnutého na výstavbu Bytového domu vo výške **1.055,27 €** (slovom: tisíc päťdesiatpäť eur a dvadsaťsedem centov) až do splatnosti úveru t.j. do 01/2033 vrátane;
 - c. správca je povinný vystavovať účtovné doklady týkajúce sa zariaďovania záležitostí, ktoré sú predmetom tejto zmluvy a zabezpečiť ich ochranu proti strate, zničeniu alebo poškodeniu, uchovávať ich v súlade s platnými právnymi predpismi;
 - d. 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;
- a. správca je povinný tvoriť a viesť samostatný účet fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu podľa platných právnych predpisov - majiteľom účtu je vlastník 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,
 - b. 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 príslušeného pozemku v súlade ustanoveniami Zákona - v prípade ukončenia zmluvy o výkone správy bytového fondu je správca povinný odvieť zostatok prostriedkov na účte Byt domu na účet nového správcu,
 - c. 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) – v prípade, ak správca do 14 dní odo dňa prevzatia písomnej žiadosti správcu sa nevyjadrí, má sa za to že s navrhovaným čerpaním finančných prostriedkov súhlasí; správca je oprávnený zabezpečiť vykonanie opravy aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva alebo vzniku škody.
3. Zmluvné stany sa dohodli spolupracovať pri vymáhaní nedoplatkov na nájomnom, 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 (ďalej spolu len ako „**Nedoplatok**“) od nájomcov za nasledovných podmienok:
- c. správca je oprávnený písomne vyzvať dlžníka na uhradenie Nedoplatku;
 - d. správca je povinný zabezpečiť vymáhanie Nedoplatku: podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní alebo žaloby na príslušnom súde alebo poverením zmluvného partnera správcu s mimosúdnym vymáhaním nedoplatku.
4. 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, pri vypovedaní predmetných nájomných zmlúv v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a § 711 a nasl. Občianskeho zákonníka.
5. Vlastník týmto v celom rozsahu **splnomocňuje správcu**, aby v súvislosti s nájomnými zmluvami uzatvorenými podľa tohto článku zmluvy:
- a. prevzal od nájomcov Bytov nájomné v celom rozsahu ;
 - b. vymáhal Nedoplatky od nájomcov;
 - c. uplatnil nárok na náhradu škody, ktorá vznikla v Bytovom dome činnosťou tretích osôb alebo nájomcov a to aj súdnou cestou;
 - d. podával návrhy na exekučné konanie za účelom vymáhania Nedoplatkov a vo veciach vypratania Bytov.
6. 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 svojím podpisom na tejto zmluve.

VI. Poplatok za výkon správcovskej činnosti

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za vykonávanie činností v zmysle Zmluvy má správca nárok na poplatok vo výške **16,00 €** (slovom: šesťnásť eur) vrátane DPH mesačne vopred, za každý spravovaný byt. Zmluvné stany sa dohodli, že výšku poplatku je oprávnený správca jednostranne zvýšiť každoročne o mieru medziročnej inflácie spotrebiteľských cien vykázaným Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Prvé zvýšenie nájomného sa vykoná k 01.01.2025 podľa potvrdenia Štatistického úradu SR o miere inflácie v roku 2024.
2. Poplatok za správu je splatný do 25. dňa kalendárneho mesiaca, za nasledujúci mesiac v súlade s ustanoveniami článku IV. zmluvy.

VII. Doba trvania zmluvy a jej ukončenie

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Táto zmluva 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. zánikom bytového domu,
 - f. 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.

VIII. 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 je Príloha č. 1 - Pravidlá rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu 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 vôli 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 nadobúda účinnosť dňa 01.01.2024.

V Šamoríne dňa: 09.11.2023

.....
Mesto Šamorín
Csaba Orosz, primátor mesta

.....
MPBH Šamorín, s.r.o.
Ing. Alexander Kürthy, konateľ

Pravidlá rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru

Dodané teplo na vykurovanie (položka ÚK) a na ohrev teplej vody (položka TÚV)

Rozpočítavanie množstva dodaného tepla na vykurovanie a na prípravu teplej úžitkovej vody sa uskutočňuje podľa §7, §8, §9 vyhlášky MH SR č. 240/2016 Z.z, ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla v platnom znení (ďalej len „Vyhláška“).

Konečnému spotrebiteľovi, ktorý neumožní odpočet určeného meradla na meranie množstva teplej úžitkovej vody, podľa § 9 ods. 5 Vyhlášky sa určí náhradný indikovaný údaj vo výške 1,5-násobku priemernej hodnoty indikovaných údajov na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania, spotrebná zložka sa určí podľa § 9 ods. 3 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 § 9 ods. 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 vodomeroch. Pri rozúčtovaní sa vypočíta tzv. prepočítací koeficient, ktorý vyplýva z rozdielu množstva dodanej vody do objektu podľa fakturačného meradla umiestneného na „päte“ domu a súčtu odobraných množstiev pitnej vody podľa pomerových meradiel v jednotlivých bytoch.

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.

Podľa plochy bytu:

- a) zrážková voda

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 hradené z fondu prevádzky údržby a opráv

Ďalšie služby podľa rozhodnutia vlastníkov:

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

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

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

Mesto Šamorín

Sídlo: Hlavná 37, 931 01 Šamorín

IČO: 00 305 723, DIČ: 2020370121

Štatutárny zástupca: Csaba Orosz, primátor mesta

ako vlastník bytov a nebytových priestorov v bytovom dome

popis stavby: bytový dom **Kasárenská 20 b.j.**- nájomné byty

súpisné číslo: **2497**

vchod č.: **10, 12, 14**

postavená na parcelách registra „C“ č. **19/2**

evidovaná Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálny odbor, na **LV č. 870**

katastrálne územie: Šamorín, v obci: Šamorín, v okrese: Dunajská Streda

(ďalej ako „ **vlastník** “ alebo „ **Mesto Šamorín** “)

a

MPBH Šamorín, s.r.o.

Sídlo: Veterná 23/D, 931 01 Šamorín

IČO: 36 261 611 DIČ: 2021833583

Štatutárny zástupca: Ing. Alexander Kürthy, konateľ

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava oddiel: Sro, vložka č. 14977/T

(ďalej len „ **správca** “)

(vlastník a správca ďalej spolu len „ **zmluvné strany** “)

za nasledovných podmienok:

I. Úvodné ustanovenia

1. Správca je právnickou osobou, 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 výlučným vlastníkom všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na adrese **Kasárenská ulica**, so súpisným číslo **2497**, orientačné čísla: **10,12,14**, postavenom na parcele registra „C“ č. 19/2, evidovanom Okresným úradom, katastrálny odbor, Dunajská Streda, na LV č. 870, katastrálne územie: Šamorín, vrátane jeho spoločných častí, zariadení, príslušenstva a príľahlého pozemku (ďalej len ako „**Bytový dom**“ alebo „**dom**“).
3. Touto zmluvou sú dohodnuté vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán pri zabezpečení komplexnej správy Bytového domu v súlade s ustanoveniami Zákona.

II. Predmet zmluvy

1. Správca sa zaväzuje, že v rozsahu dojednanom v tejto zmluve a za podmienok v nej uvedených zabezpečí pre vlastníka Bytového domu jeho 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, príľahlého pozemku a príslušenstva;
 - b. služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov;
 - 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 vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
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, 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 jeho záujme.
 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 Bytového domu.
 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 zo 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.

III. 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 Bytovom dome (ďalej len ako „Byty“) a spoločných častí a zariadení Bytového domu ,
 - b. služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v Bytových domoch,
 - c. vedenie prevádzkového bankového účtu Bytového domu IBAN: SK..... a účtu fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu IBAN: SK.....
 - 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 a odkanalizovane splaškových vôd,
 - b. dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení bytových domov,
 - c. deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia v Bytovom dome,
 - d. havarijná služba v Bytovom dome,
 - e. poistenie Bytového domu,
 - f. dodanie tepla a teplej úžitkovej vody (obsahom zmluvy musí byť aj určenie spôsobu vyúčtovania),
 - g. ďalšie služby súvisiace s užívaním Bytov.

Správca pri uzatváraní zmlúv musí dbať na dodržanie zásad hospodárnosti a zároveň kontroluje plnenie uzatvorených zmlúv.
3. Správca ďalej pre Bytový dom 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 revízijských 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. novembra predložiť v písomnej forme ročný plán bežnej údržby a opráv v Bytovom dome s vyčíslenými nákladmi a plánovanej investície na nasledujúci kalendárny rok;
- b. zabezpečiť bežnú údržbu Bytového domu 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 vlastníčkovi vyúčtovanie nákladov údržby s rozlíšením nákladov na byty a na spoločné priestory, pri každej položke je potrebné uviesť, z akých prostriedkov boli hrazené;
- d. priebežne vykonávať drobné opravy a bežné úpravy a odstraňovať poruchy a závady v spoločných častiach Bytového domu na základe cenníka služieb zverejneného správcom;
- e. havarijné stavy odstraňovať tak, aby nevznikla ďalšia škoda na majetku vlastníka a vlastníčkovi priebežne predložiť písomnú správu o odstraňovaní havárie s nákladmi nad 1.000,- €(slovom: tisíc eur);
- f. nahlasovať písomne vlastníčkovi 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 prevádzky, údržby a opráv domu;
- h. umožniť zamestnancom vlastníka kontrolu výkonu predmetu správy a umožniť vykonanie inventarizácie;
- i. vypracovať domové poriadky a zabezpečiť ich vyvesenie v spoločných priestoroch domu, kontrolovať dodržiavanie domového poriadku a zistené porušenia domového poriadku oznámiť vlastníčkovi;
- j. raz polročne kontrolovať technický stav Bytov a Bytového domu, zápisnice o výsledku kontrol poslať na vedomie vlastníčkovi.

IV. Práva a povinnosti vlastníka

1. Vlastník v záujme zabezpečenia prevádzky, údržby, opráv a správy Bytového domu 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 tejto 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 sú povinní uchádzať nájomcovia, 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 na prevádzkový bankový účet Bytového domu vlastník a to do 60 dní odo dňa preukázateľného:
 - a. zahájenia súdneho konania o vymáhanie nedoplatku nájomcu podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní alebo žaloby na príslušnom súde alebo
 - b. poverenia zmluvného partnera správcu s mimosúdnym vymáhaním nedoplatku nájomcu.
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 odmenu aj za byty, ktoré nie sú užívané.
4. Výšku mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv pre jednotlivé 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 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 postupuje správca výlučne podľa pravidiel podrobne špecifikovaných v Prílohe č. 1 tejto zmluvy. Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru za príslušný rok (ďalej len ako „vyúčtovanie“) odošle správca vlastníčkovi a v prípade existencie platnej nájomnej zmluvy nájomcovi bytu, najneskôr do 31. mája 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 vlastníčkovi 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 vlastníčkovi/ nájomcovi v lehote 30 dní od doručenia vyúčtovania.
 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 príslušeného 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.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán v súvislosti s prenajímaním 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 rozhodnutia primátora mesta Šamorín určí nájomcu/nájomcov jednotlivých Bytov a ďalšie osoby, ktoré majú právo užívať byt spolu s nájomcom, dobu nájmu, výšku nájomného a finančnej zábezpeky;
 - b. správca do 15 dní odo dňa prevzatia písomného rozhodnutia 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 dodržiavanie 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 vypovedá nájom bytu v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a kópiu výpovede súčasne doručí aj vlastníkovi;
 - g. správca eviduje prípady neoprávneného užívania bytov po zániku nájomného vzťahu a prípade neoprávneného obsadenie bytov, evidenciu doručí aj vlastníkovi;
 - h. správca v odôvodnených prípadoch zabezpečí nútené vypratanie bytu, ktorý po zániku nájomnej zmluvy nebol dobrovoľne odovzdaný resp. ktorý bol neoprávnené obsadený a to podaním žaloby o vypratanie bytu na príslušnom súde a následným výkonom exekúcie – uvedené prípady neoprávneného užívania bytu oznámi správca aj orgánu činnému v trestnom konaní na preverenie podozrenia zo spáchania prečinu (§ 218 Trestného zákona - neoprávnený zásah do práva k domu, bytu alebo k nebytovému priestoru);
 - i. správca vedie a sústavne aktualizuje evidenciu stavu súdnych a exekučných konaní týkajúcich sa Bytov, ktorý predloží vlastníkovi na základe jeho žiadosti;
 - 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 prenajímaním Bytov za nasledovných podmienok:
 - a. nájomcovia Bytov vlastníkom určené nájomné sú povinní uhrádzať na účet Bytového domu, pričom správca je povinný do 31. mája toto ktorého roku predložiť vlastníkovi výkaz zaplateného nájomného za predchádzajúci kalendárny rok a v tej istej lehote vydať vlastníkovi zostatok prevzatého nájomného – zmluvné stany sa dohodil, že správca je oprávnený jednostranne započítať prevzaté nájomné na úhradu svojich splatných pohľadávok voči vlastníkovi;
 - b. správca je povinný z nájomného uhradeného nájomcami Bytov na účet Bytového domu preposlať na účet vlastníka IBAN: SK82 7500 0000 0040 2993 9909 do 5. dňa kalendárneho mesiaca predpísané platby mesačnej splátky úveru poskytnutého na výstavbu Bytového domu vo výške **2.546,68 €** (slovom: dvetisíc päťstoštyridsaťšesť eur a šesťdesiatosem centov) až do splatnosti úveru t.j. do 7/2041 vrátane;
 - c. správa 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;
 - d. 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;
- e. správca je povinný tvoriť a viesť samostatný účet fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu podľa platných právnych predpisov - majiteľom účtu je vlastník 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,
 - f. 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 príslušeného pozemku v súlade ustanoveniami Zákona - v prípade ukončenia zmluvy o výkone správy bytového fondu je správca povinný odvieť zostatok prostriedkov na účte Byt domu na účet nového správcu,
 - g. 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) – v prípade, ak správca do 14 dní odo dňa prevzatia písomnej žiadosti správcu sa nevyjadrí, má sa za to že s navrhovaným čerpaním finančných prostriedkov súhlasí; správca je oprávnený zabezpečiť vykonanie opravy aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva alebo vzniku škody.
3. Zmluvné stany sa dohodli spolupracovať pri vymáhaní nedoplatkov na nájomnom, 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 (ďalej spolu len ako „**Nedoplatok**“) od nájomcov za nasledovných podmienok:
- c. správca je oprávnený písomne vyzvať dlžníka na uhradenie Nedoplatku;
 - d. správca je povinný zabezpečiť vymáhanie Nedoplatku: podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní alebo žaloby na príslušnom súde alebo poverením zmluvného partnera správcu s mimosúdnym vymáhaním nedoplatku.
4. 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, pri vypovedaní predmetných nájomných zmlúv v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a § 711 a nasl. Občianskeho zákonníka.
5. Vlastník týmto v celom rozsahu **splnomocňuje správcu**, aby v súvislosti s nájomnými zmluvami uzatvorenými podľa tohto článku zmluvy:
- a. prevzal od nájomcov Bytov nájomné v celom rozsahu ;
 - b. vymáhal Nedoplatky od nájomcov;
 - c. uplatnil nárok na náhradu škody, ktorá vznikla v Bytovom dome činnosťou tretích osôb alebo nájomcov a to aj súdnou cestou;
 - d. podával návrhy na exekučné konanie za účelom vymáhania Nedoplatkov a vo veciach vypratania Bytov.
6. 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.

VI. Poplatok za výkon správcovskej činnosti

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za vykonávanie činností v zmysle Zmluvy má správca nárok na poplatok vo výške **16,00 €** (slovom: šesťnásť eur) vrátane DPH mesačne vopred, za každý spravovaný byt . Zmluvné stany sa dohodli, že výšku poplatku je oprávnený správca jednostranne zvýšiť každoročne o mieru medziročnej inflácie spotrebiteľských cien vykázaným Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Prvé zvýšenie nájomného sa vykoná k 01.01.2025 podľa potvrdenia Štatistického úradu SR o miere inflácie v roku 2024.
2. Poplatok za správu je splatný do 25. dňa kalendárneho mesiaca, za nasledujúci mesiac v súlade s ustanoveniami článku IV. zmluvy.

VII. Doba trvania zmluvy a jej ukončenie

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Táto zmluva 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. zánikom bytového domu,

- f. 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 vlastníčkovi 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 vlastníčkovi 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.

VIII. 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 je Príloha č. 1 - Pravidlá rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu 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 vôli 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 vlastníč 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 nadobúda účinnosť dňa 01.01.2024.

V Šamoríne dňa: 09.11.2023

.....
Mesto Šamorín
Csaba Orosz, primátor mesta

.....
MPBH Šamorín, s.r.o.
Ing. Alexander Kürthy, konateľ

Pravidlá rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru

Dodané teplo na vykurovanie (položka ÚK) a na ohrev teplej vody (položka TÚV)

Rozpočítavanie množstva dodaného tepla na vykurovanie a na prípravu teplej úžitkovej vody sa uskutočňuje podľa §7, §8, §9 vyhlášky MH SR č. 240/2016 Z.z, ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla v platnom znení (ďalej len „Vyhláška“).

Konečnému spotrebiteľovi, ktorý neumožní odpočet určeného meradla na meranie množstva teplej úžitkovej vody, podľa § 9 ods. 5 Vyhlášky sa určí náhradný indikovaný údaj vo výške 1,5-násobku priemernej hodnoty indikovaných údajov na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania, spotrebná zložka sa určí podľa § 9 ods. 3 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 § 9 ods. 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 vodomeroov. Pri rozúčtovaní sa vypočíta tzv. prepočítací koeficient, ktorý vyplýva z rozdielu množstva dodanej vody do objektu podľa fakturačného meradla umiestneného na „päte“ domu a súčtu odobraných množstiev pitnej vody podľa pomerových meradiel v jednotlivých bytoch.

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.

Podľa plochy bytu:

- a) zrážková voda

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 hradené z fondu prevádzky údržby a opráv*

Ďalšie služby podľa rozhodnutia vlastníkov:

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

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

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

Mesto Šamorín

Sídlo: Hlavná 37, 931 01 Šamorín

IČO: 00 305 723, DIČ: 2020370121

Štatutárny zástupca: Csaba Orosz, primátor mesta

ako vlastník bytov a nebytových priestorov v bytovom dome

popis stavby: **nájomný bytový dom Kasárenská 23 b.j.**

súpisné číslo: **2621**

vchod č.: **2/B**

postavená na parcelách registra „C“ č. **10/5**

evidovaná Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálny odbor, na **LV č. 870**

katastrálne územie: Šamorín, v obci: Šamorín, v okrese: Dunajská Streda

(ďalej ako „ **vlastník** “ alebo „ **Mesto Šamorín** “)

a

MPBH Šamorín, s.r.o.

Sídlo: Veterná 23/D, 931 01 Šamorín

IČO: 36 261 611 DIČ: 2021833583

Štatutárny zástupca: Ing. Alexander Kürthy, konateľ

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava oddiel: Sro, vložka č. 14977/T

(ďalej len „ **správca** “)

(vlastník a správca ďalej spolu len „ **zmluvné strany** “)

za nasledovných podmienok:

I. Úvodné ustanovenia

1. Správca je právnickou osobou, 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 výlučným vlastníkom všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na adrese **Kasárenská ulica**, so súpisným číslo **2621**, orientačné čísla: **2/B**, postavenom na parcele registra „C“ č. 10/5, evidovanom Okresným úradom, katastrálny odbor, Dunajská Streda, na LV č. 870, katastrálne územie: Šamorín, vrátane jeho spoločných častí, zariadení, príslušenstva a príľahlého pozemku (ďalej len ako „**Bytový dom**“ alebo „**dom**“).
3. Touto zmluvou sú dohodnuté vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán pri zabezpečení komplexnej správy Bytového domu v súlade s ustanoveniami Zákona.

II. Predmet zmluvy

1. Správca sa zaväzuje, že v rozsahu dojednanom v tejto zmluve a za podmienok v nej uvedených zabezpečí pre vlastníka Bytového domu jeho 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, príľahlého pozemku a príslušenstva;
 - b. služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov;
 - 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 vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
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, 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 jeho záujme.
 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 Bytového domu.
 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 zo 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.

III. 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 Bytovom dome (ďalej len ako „Byty“) a spoločných častí a zariadení Bytového domu ,
 - b. služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v Bytových domoch,
 - c. vedenie prevádzkového bankového účtu Bytového domu IBAN: SK..... a účtu fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu IBAN: SK.....
 - 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 a odkanalizovane splaškových vôd,
 - b. dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení bytových domov,
 - c. deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia v Bytovom dome,
 - d. havarijná služba v Bytovom dome,
 - e. poistenie Bytového domu,
 - f. dodanie tepla a teplej úžitkovej vody (obsahom zmluvy musí byť aj určenie spôsobu vyúčtovania),
 - g. ďalšie služby súvisiace s užívaním Bytov.

Správca pri uzatváraní zmlúv musí dbať na dodržanie zásad hospodárnosti a zároveň kontroluje plnenie uzatvorených zmlúv.
3. Správca ďalej pre Bytový dom 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 revízií 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. novembra predložiť v písomnej forme ročný plán bežnej údržby a opráv v Bytovom dome s vyčíslenými nákladmi a plánovanej investície na nasledujúci kalendárny rok;
- b. zabezpečiť bežnú údržbu Bytového domu 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 vlastníčkovi vyúčtovanie nákladov údržby s rozlíšením nákladov na byty a na spoločné priestory, pri každej položke je potrebné uviesť, z akých prostriedkov boli hrazené;
- d. priebežne vykonávať drobné opravy a bežné úpravy a odstraňovať poruchy a závady v spoločných častiach Bytového domu na základe cenníka služieb zverejneného správcom;
- e. havarijné stavy odstraňovať tak, aby nevznikla ďalšia škoda na majetku vlastníka a vlastníčkovi priebežne predložiť písomnú správu o odstraňovaní havárie s nákladmi nad 1.000,- €(slovom: tisíc eur);
- f. nahlasovať písomne vlastníčkovi 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 prevádzky, údržby a opráv domu;
- h. umožniť zamestnancom vlastníka kontrolu výkonu predmetu správy a umožniť vykonanie inventarizácie;
- i. vypracovať domové poriadky a zabezpečiť ich vyvesenie v spoločných priestoroch domu, kontrolovať dodržiavanie domového poriadku a zistené porušenia domového poriadku oznámiť vlastníčkovi;
- j. raz polročne kontrolovať technický stav Bytov a Bytového domu, zápisnice o výsledku kontrol poslať na vedomie vlastníčkovi.

IV. Práva a povinnosti vlastníka

1. Vlastník v záujme zabezpečenia prevádzky, údržby, opráv a správy Bytového domu 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 tejto 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 sú povinní uchádzať nájomcovia, 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 na prevádzkový bankový účet Bytového domu vlastníka a to do 60 dní odo dňa preukázateľného:
 - a. zahájenia súdneho konania o vymáhanie nedoplatku nájomcu podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní alebo žaloby na príslušnom súde alebo
 - b. poverenia zmluvného partnera správcu s mimosúdnym vymáhaním nedoplatku nájomcu.
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 odmenu aj za byty, ktoré nie sú užívané.
4. Výšku mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv pre jednotlivé Byty určí vlastníka 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 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 postupuje správca výlučne podľa pravidiel podrobne špecifikovaných v Prílohe č. 1 tejto zmluvy. Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru za príslušný rok (ďalej len ako „vyúčtovanie“) odošle správca vlastníčkovi a v prípade existencie platnej nájomnej zmluvy nájomcovi bytu, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka, zásielkou adresovanou do vlastných rúk.
 Nedoplatok zistený vyúčtovaním je vlastníka/ 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 vlastníčkovi 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 vlastníčkovi/ nájomcovi v lehote 30 dní od doručenia vyúčtovania.
 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 príslušeného 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.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán v súvislosti s prenajímaním 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 rozhodnutia primátora mesta Šamorín určí nájomcu/nájomcov jednotlivých Bytov a ďalšie osoby, ktoré majú právo užívať byt spolu s nájomcom, dobu nájmu, výšku nájomného a finančnej zábezpeky;
 - b. správca do 15 dní odo dňa prevzatia písomného rozhodnutia 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 dodržiavanie 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 vypovedá nájom bytu v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a kópiu výpovede súčasne doručí aj vlastníkovi;
 - g. správca eviduje prípady neoprávneného užívania bytov po zániku nájomného vzťahu a prípade neoprávneného obsadenie bytov, evidenciu doručí aj vlastníkovi;
 - h. správca v odôvodnených prípadoch zabezpečí nútené vypratanie bytu, ktorý po zániku nájomnej zmluvy nebol dobrovoľne odovzdaný resp. ktorý bol neoprávnené obsadený a to podaním žaloby o vypratanie bytu na príslušnom súde a následným výkonom exekúcie – uvedené prípady neoprávneného užívania bytu oznámi správca aj orgánu činnému v trestnom konaní na preverenie podozrenia zo spáchania prečinu (§ 218 Trestného zákona - neoprávnený zásah do práva k domu, bytu alebo k nebytovému priestoru);
 - i. správca vedie a sústavne aktualizuje evidenciu stavu súdnych a exekučných konaní týkajúcich sa Bytov, ktorý predloží vlastníkovi na základe jeho žiadosti;
 - 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 prenajímaním Bytov za nasledovných podmienok:
 - a. nájomcovia Bytov vlastníkom určené nájomné sú povinní uhrádzať na účet Bytového domu, pričom správca je povinný do 31. mája toto ktorého roku predložiť vlastníkovi výkaz zaplateného nájomného za predchádzajúci kalendárny rok a v tej istej lehote vydať vlastníkovi zostatok prevzatého nájomného – zmluvné stany sa dohodil, že správca je oprávnený jednostranne započítať prevzaté nájomné na úhradu svojich splatných pohľadávok voči vlastníkovi;
 - b. správca je povinný z nájomného uhradeného nájomcami Bytov na účet Bytového domu preposlať na účet vlastníka IBAN: SK82 7500 0000 0040 2993 9909 do 5. dňa kalendárneho mesiaca predpísané platby mesačnej splátky úveru poskytnutého na výstavbu Bytového domu vo výške **1.955,76 €** (slovom: tisíc deväťstopäťdesiatpäť eur a sedemdesiatšesť centov) až do splatnosti úveru t.j. do 5/2046 vrátane;
 - c. Bytov vlastníkom určené nájomné sú povinní uhrádzať na účet Bytového domu, pričom správca je povinný do 31. mája toto ktorého roku predložiť vlastníkovi výkaz zaplateného nájomného za predchádzajúci kalendárny rok a v tej istej lehote vydať vlastníkovi prevzaté nájomné – zmluvné stany sa dohodil, že správca je oprávnený jednostranne započítať prevzaté nájomné na úhradu svojich splatných pohľadávok voči vlastníkovi;

- d. správa 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;
 - e. 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;
 - f. správca je povinný tvoriť a viesť samostatný účet fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu podľa platných právnych predpisov - majiteľom účtu je vlastník 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,
 - g. 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 príslušeného pozemku v súlade ustanoveniami Zákona - v prípade ukončenia zmluvy o výkone správy bytového fondu je správca povinný odvieť zostatok prostriedkov na účte Bytového domu na účet nového správcu,
 - h. 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) – v prípade, ak správca do 14 dní odo dňa prevzatia písomnej žiadosti správcu sa nevyjadrí, má sa za to že s navrhovaným čerpaním finančných prostriedkov súhlasí; správca je oprávnený zabezpečiť vykonanie opravy aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva alebo vzniku škody.
3. Zmluvné stany sa dohodli spolupracovať pri vymáhaní nedoplatkov na nájomnom, 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 (ďalej spolu len ako „**Nedoplatok**“) od nájomcov za nasledovných podmienok:
- c. správca je oprávnený písomne vyzvať dlžníka na uhradenie Nedoplatku;
 - d. správca je povinný zabezpečiť vymáhanie Nedoplatku: podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní alebo žaloby na príslušnom súde alebo poverením zmluvného partnera správcu s mimosúdnym vymáhaním nedoplatku.
4. 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, pri vypovedaní predmetných nájomných zmlúv v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a § 711 a nasl. Občianskeho zákonníka.
5. Vlastník týmto v celom rozsahu **splnomocňuje správcu**, aby v súvislosti s nájomnými zmluvami uzatvorenými podľa tohto článku zmluvy:
- a. prevzal od nájomcov Bytov nájomné v celom rozsahu ;
 - b. vymáhal Nedoplatky od nájomcov;
 - c. uplatnil nárok na náhradu škody, ktorá vznikla v Bytovom dome činnosťou tretích osôb alebo nájomcov a to aj súdnou cestou;
 - d. podával návrhy na exekučné konanie za účelom vymáhania Nedoplatkov a vo veciach vypratania Bytov.
6. 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.

VI. Poplatok za výkon správcovskej činnosti

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za vykonávanie činností v zmysle Zmluvy má správca nárok na poplatok vo výške **16,00 €** (slovom: šesťnásť eur) vrátane DPH mesačne vopred, za každý spravovaný byt . Zmluvné stany sa dohodli, že výšku poplatku je oprávnený správca jednostranne zvýšiť každoročne o mieru medziročnej inflácie spotrebiteľských cien vykázaným Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Prvé zvýšenie nájomného sa vykoná k 01.01.2025 podľa potvrdenia Štatistického úradu SR o miere inflácie v roku 2024.
2. Poplatok za správu je splatný do 25. dňa kalendárneho mesiaca, za nasledujúci mesiac v súlade s ustanoveniami článku IV. zmluvy.

VII. 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. zánikom bytového domu,
 - f. 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.

VIII. 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 je Príloha č. 1 - Pravidlá rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu 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 vôli 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 nadobúda účinnosť dňa 01.01.2024.

V Šamoríne dňa: 09.11.2023

.....
Mesto Šamorín
Csaba Orosz, primátor mesta

.....
MPBH Šamorín, s.r.o.
Ing. Alexander Kürthy, konateľ

Pravidlá rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru

Dodané teplo na vykurovanie (položka ÚK) a na ohrev teplej vody (položka TÚV)

Rozpočítavanie množstva dodaného tepla na vykurovanie a na prípravu teplej úžitkovej vody sa uskutočňuje podľa §7, §8, §9 vyhlášky MH SR č. 240/2016 Z.z, ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla v platnom znení (ďalej len „Vyhláška“).

Konečnému spotrebiteľovi, ktorý neumožní odpočet určeného meradla na meranie množstva teplej úžitkovej vody, podľa § 9 ods. 5 Vyhlášky sa určí náhradný indikovaný údaj vo výške 1,5-násobku priemernej hodnoty indikovaných údajov na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania, spotrebná zložka sa určí podľa § 9 ods. 3 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 § 9 ods. 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 vodomeroov. Pri rozúčtovaní sa vypočíta tzv. prepočítací koeficient, ktorý vyplýva z rozdielu množstva dodanej vody do objektu podľa fakturačného meradla umiestneného na „päte“ domu a súčtu odobraných množstiev pitnej vody podľa pomerových meradiel v jednotlivých bytoch.

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.

Podľa plochy bytu:

- a) zrážková voda

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

Ďalšie služby podľa rozhodnutia vlastníkov:

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

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

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

Mesto Šamorín

Sídlo: Hlavná 37, 931 01 Šamorín

IČO: 00 305 723, DIČ: 2020370121

Štatutárny zástupca: Csaba Orosz, primátor mesta

ako vlastník bytov a nebytových priestorov v bytovom dome

popis stavby: **nájomný bytový dom Kasárenská 26 b.j.**

súpisné číslo: **2620**

vchod č.: **2/A**

postavená na parcelách registra „C“ č. **10/4**

evidovaná Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálny odbor, na **LV č. 870**

katastrálne územie: Šamorín, v obci: Šamorín, v okrese: Dunajská Streda

(ďalej ako „ **vlastník** “ alebo „ **Mesto Šamorín** “)

a

MPBH Šamorín, s.r.o.

Sídlo: Veterná 23/D, 931 01 Šamorín

IČO: 36 261 611 DIČ: 2021833583

Štatutárny zástupca: Ing. Alexander Kürthy, konateľ

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava oddiel: Sro, vložka č. 14977/T

(ďalej len „ **správca** “)

(vlastník a správca ďalej spolu len „ **zmluvné strany** “)

za nasledovných podmienok:

I. Úvodné ustanovenia

1. Správca je právnickou osobou, 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 výlučným vlastníkom všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na adrese **Kasárenská ulica**, so súpisným číslo **2620**, orientačné čísla: **2/A**, postavenom na parcele registra „C“ č. 10/4, evidovanom Okresným úradom, katastrálny odbor, Dunajská Streda, na LV č. 870, katastrálne územie: Šamorín, vrátane jeho spoločných častí, zariadení, príslušenstva a príľahlého pozemku (ďalej len ako „**Bytový dom**“ alebo „**dom**“).
3. Touto zmluvou sú dohodnuté vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán pri zabezpečení komplexnej správy Bytového domu v súlade s ustanoveniami Zákona.

II. Predmet zmluvy

1. Správca sa zaväzuje, že v rozsahu dojednanom v tejto zmluve a za podmienok v nej uvedených zabezpečí pre vlastníka Bytového domu jeho 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, príľahlého pozemku a príslušenstva;
 - b. služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov;
 - 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 vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
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, 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 jeho záujme.
 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 Bytového domu.
 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 zo 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.

III. 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 Bytovom dome (ďalej len ako „Byty“) a spoločných častí a zariadení Bytového domu ,
 - b. služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v Bytových domoch,
 - c. vedenie prevádzkového bankového účtu Bytového domu IBAN: SK..... a účtu fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu IBAN: SK.....
 - 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 a odkanalizovane splaškových vôd,
 - b. dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení bytových domov,
 - c. deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia v Bytovom dome,
 - d. havarijná služba v Bytovom dome,
 - e. poistenie Bytového domu,
 - f. dodanie tepla a teplej úžitkovej vody (obsahom zmluvy musí byť aj určenie spôsobu vyúčtovania),
 - g. ďalšie služby súvisiace s užívaním Bytov.

Správca pri uzatváraní zmlúv musí dbať na dodržanie zásad hospodárnosti a zároveň kontroluje plnenie uzatvorených zmlúv.
3. Správca ďalej pre Bytový dom 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 revízií 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. novembra predložiť v písomnej forme ročný plán bežnej údržby a opráv v Bytovom dome s vyčíslenými nákladmi a plánovanej investície na nasledujúci kalendárny rok;
- b. zabezpečiť bežnú údržbu Bytového domu 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 vlastníčkovi vyúčtovanie nákladov údržby s rozlíšením nákladov na byty a na spoločné priestory, pri každej položke je potrebné uviesť, z akých prostriedkov boli hrazené;
- d. priebežne vykonávať drobné opravy a bežné úpravy a odstraňovať poruchy a závady v spoločných častiach Bytového domu na základe cenníka služieb zverejneného správcom;
- e. havarijné stavy odstraňovať tak, aby nevznikla ďalšia škoda na majetku vlastníka a vlastníčkovi priebežne predložiť písomnú správu o odstraňovaní havárie s nákladmi nad 1.000,- €(slovom: tisíc eur);
- f. nahlasovať písomne vlastníčkovi 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 prevádzky, údržby a opráv domu;
- h. umožniť zamestnancom vlastníka kontrolu výkonu predmetu správy a umožniť vykonanie inventarizácie;
- i. vypracovať domové poriadky a zabezpečiť ich vyvesenie v spoločných priestoroch domu, kontrolovať dodržiavanie domového poriadku a zistené porušenia domového poriadku oznámiť vlastníčkovi;
- j. raz polročne kontrolovať technický stav Bytov a Bytového domu, zápisnice o výsledku kontrol poslať na vedomie vlastníčkovi.

IV. Práva a povinnosti vlastníka

1. Vlastník v záujme zabezpečenia prevádzky, údržby, opráv a správy Bytového domu 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 tejto 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 sú povinní uchádzať nájomcovia, 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 na prevádzkový bankový účet Bytového domu vlastník a to do 60 dní odo dňa preukázateľného:
 - a. zahájenia súdneho konania o vymáhanie nedoplatku nájomcu podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní alebo žaloby na príslušnom súde alebo
 - b. poverenia zmluvného partnera správcu s mimosúdnym vymáhaním nedoplatku nájomcu.
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 odmenu aj za byty, ktoré nie sú užívané.
4. Výšku mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv pre jednotlivé 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 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 postupuje správca výlučne podľa pravidiel podrobne špecifikovaných v Prílohe č. 1 tejto zmluvy. Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru za príslušný rok (ďalej len ako „vyúčtovanie“) odošle správca vlastníčkovi a v prípade existencie platnej nájomnej zmluvy nájomcovi bytu, najneskôr do 31. mája 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 vlastníčkovi 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 vlastníčkovi/ nájomcovi v lehote 30 dní od doručenia vyúčtovania.
 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 príslušeného 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.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán v súvislosti s prenajímaním 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 rozhodnutia primátora mesta Šamorín určí nájomcu/nájomcov jednotlivých Bytov a ďalšie osoby, ktoré majú právo užívať byt spolu s nájomcom, dobu nájmu, výšku nájomného a finančnej zábezpeky;
 - b. správca do 15 dní odo dňa prevzatia písomného rozhodnutia 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 dodržiavanie 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 vypovedá nájom bytu v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a kópiu výpovede súčasne doručí aj vlastníkovi;
 - g. správca eviduje prípady neoprávneného užívania bytov po zániku nájomného vzťahu a prípade neoprávneného obsadenie bytov, evidenciu doručí aj vlastníkovi;
 - h. správca v odôvodnených prípadoch zabezpečí nútené vypratanie bytu, ktorý po zániku nájomnej zmluvy nebol dobrovoľne odovzdaný resp. ktorý bol neoprávnenne obsadený a to podaním žaloby o vypratanie bytu na príslušnom súde a následným výkonom exekúcie – uvedené prípady neoprávneného užívania bytu oznámi správca aj orgánu činnému v trestnom konaní na preverenie podozrenia zo spáchania prečinu (§ 218 Trestného zákona - neoprávnený zásah do práva k domu, bytu alebo k nebytovému priestoru);
 - i. správca vedie a sústavne aktualizuje evidenciu stavu súdnych a exekučných konaní týkajúcich sa Bytov, ktorý predloží vlastníkovi na základe jeho žiadosti;
 - 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 prenajímaním Bytov za nasledovných podmienok:
 - a. nájomcovia Bytov vlastníkom určené nájomné sú povinní uhrádzať na účet Bytového domu, pričom správca je povinný do 31. mája toto ktorého roku predložiť vlastníkovi výkaz zaplateného nájomného za predchádzajúci kalendárny rok a v tej istej lehote vydať vlastníkovi zostatok prevzatého nájomného – zmluvné stany sa dohodil, že správca je oprávnený jednostranne započítať prevzaté nájomné na úhradu svojich splatných pohľadávok voči vlastníkovi;
 - b. správca je povinný z nájomného uhradeného nájomcami Bytov na účet Bytového domu preposlať na účet vlastníka IBAN: SK82 7500 0000 0040 2993 9909 do 5. dňa kalendárneho mesiaca predpísané platby mesačnej splátky úveru poskytnutého na výstavbu Bytového domu vo výške **2.248,39 €** (slovom: dvetisíc dvestoštyridsaťosem eur a tridsaťdeväť centov) až do splatnosti úveru t.j. do 6/2045 vrátane;
 - c. správa 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;
 - d. 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;
- e. správca je povinný tvoriť a viesť samostatný účet fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu podľa platných právnych predpisov - majiteľom účtu je vlastník 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,
 - f. 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 príslušeného pozemku v súlade ustanoveniami Zákona - v prípade ukončenia zmluvy o výkone správy bytového fondu je správca povinný odvieť zostatok prostriedkov na účte Byt domu na účet nového správcu,
 - g. 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) – v prípade, ak správca do 14 dní odo dňa prevzatia písomnej žiadosti správcu sa nevyjadrí, má sa za to že s navrhovaným čerpaním finančných prostriedkov súhlasí; správca je oprávnený zabezpečiť vykonanie opravy aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva alebo vzniku škody;
3. Zmluvné stany sa dohodli spolupracovať pri vymáhaní nedoplatkov na nájomnom, 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 (ďalej spolu len ako „**Nedoplatok**“) od nájomcov za nasledovných podmienok:
- c. správca je oprávnený písomne vyzvať dlžníka na uhradenie Nedoplatku;
 - d. správca je povinný zabezpečiť vymáhanie Nedoplatku: podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní alebo žaloby na príslušnom súde alebo poverením zmluvného partnera správcu s mimosúdnym vymáhaním nedoplatku.
4. 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, pri vypovedaní predmetných nájomných zmlúv v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a § 711 a nasl. Občianskeho zákonníka.
5. Vlastník týmto v celom rozsahu **splnomocňuje správcu**, aby v súvislosti s nájomnými zmluvami uzatvorenými podľa tohto článku zmluvy:
- a. prevzal od nájomcov Bytov nájomné v celom rozsahu ;
 - b. vymáhal Nedoplatky od nájomcov;
 - c. uplatnil nárok na náhradu škody, ktorá vznikla v Bytovom dome činnosťou tretích osôb alebo nájomcov a to aj súdnou cestou;
 - d. podával návrhy na exekučné konanie za účelom vymáhania Nedoplatkov a vo veciach vypratania Bytov.
6. 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.

VI. Poplatok za výkon správcovskej činnosti

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za vykonávanie činností v zmysle Zmluvy má správca nárok na poplatok vo výške **16,00 €** (slovom: šesťnásť eur) vrátane DPH mesačne vopred, za každý spravovaný byt . Zmluvné stany sa dohodli, že výšku poplatku je oprávnený správca jednostranne zvýšiť každoročne o mieru medziročnej inflácie spotrebiteľských cien vykázaným Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Prvé zvýšenie nájomného sa vykoná k 01.01.2025 podľa potvrdenia Štatistického úradu SR o miere inflácie v roku 2024.
2. Poplatok za správu je splatný do 25. dňa kalendárneho mesiaca, za nasledujúci mesiac v súlade s ustanoveniami článku IV. zmluvy.

VII. Doba trvania zmluvy a jej ukončenie

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Táto zmluva 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. zánikom bytového domu,

- f. 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 vlastníčkovi 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 vlastníčkovi 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.

VIII. 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 je Príloha č. 1 - Pravidlá rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu 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 vôli 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 vlastníč 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 nadobúda účinnosť dňa 01.01.2024.

V Šamoríne dňa: 09.11.2023

.....
Mesto Šamorín

Csaba Orosz, primátor mesta

.....
MPBH Šamorín, s.r.o.

Ing. Alexander Kürthy, konateľ

Pravidlá rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru

Dodané teplo na vykurovanie (položka ÚK) a na ohrev teplej vody (položka TÚV)

Rozpočítavanie množstva dodaného tepla na vykurovanie a na prípravu teplej úžitkovej vody sa uskutočňuje podľa §7, §8, §9 vyhlášky MH SR č. 240/2016 Z.z, ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla v platnom znení (ďalej len „Vyhláška“).

Konečnému spotrebiteľovi, ktorý neumožní odpočet určeného meradla na meranie množstva teplej úžitkovej vody, podľa § 9 ods. 5 Vyhlášky sa určí náhradný indikovaný údaj vo výške 1,5-násobku priemernej hodnoty indikovaných údajov na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania, spotrebná zložka sa určí podľa § 9 ods. 3 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 § 9 ods. 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 vodomeroch. Pri rozúčtovaní sa vypočíta tzv. prepočítací koeficient, ktorý vyplýva z rozdielu množstva dodanej vody do objektu podľa fakturačného meradla umiestneného na „päte“ domu a súčtu odobraných množstiev pitnej vody podľa pomerových meradiel v jednotlivých bytoch.

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.

Podľa plochy bytu:

- a) zrážková voda

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 hradené z fondu prevádzky údržby a opráv

Ďalšie služby podľa rozhodnutia vlastníkov:

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

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

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

Mesto Šamorín

Sídlo: Hlavná 37, 931 01 Šamorín

IČO: 00 305 723, DIČ: 2020370121

Štatutárny zástupca: Csaba Orosz, primátor mesta

ako vlastník bytov a nebytových priestorov v bytovom dome

popis stavby: **Hlboká 34 b.j. bytový nájomný dom I. stavba**

súpisné číslo: **2168**

vchod č.: **17, 19**

postavená na parcelách registra „C“ č. **1921/68**

evidovaná Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálny odbor, na **LV č. 3659**

katastrálne územie: Šamorín, v obci: Šamorín, v okrese: Dunajská Streda

(ďalej ako „ **vlastník** “ alebo „ **Mesto Šamorín** “)

a

MPBH Šamorín, s.r.o.

Sídlo: Veterná 23/D, 931 01 Šamorín

IČO: 36 261 611 DIČ: 2021833583

Štatutárny zástupca: Ing. Alexander Kürthy, konateľ

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava oddiel: Sro, vložka č. 14977/T

(ďalej len „ **správca** “)

(**vlastník** a **správca** ďalej spolu len „ **zmluvné strany** “)

za nasledovných podmienok:

I. Úvodné ustanovenia

1. Správca je právnickou osobou, 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 výlučným vlastníkom všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na adrese stavba **Hlboká ulica**, so súpisným číslo **2168**, orientačné čísla: **17,19**, postavenom na parcele registra „C“ č. 1921/68, evidovanom Okresným úradom, katastrálny odbor, Dunajská Streda, na LV č. 3659, katastrálne územie: Šamorín, vrátane jeho spoločných častí, zariadení, príslušenstva a príľahlého pozemku (ďalej len ako „**Bytový dom**“ alebo „**dom**“).
3. Touto zmluvou sú dohodnuté vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán pri zabezpečení komplexnej správy Bytového domu v súlade s ustanoveniami Zákona.

II. Predmet zmluvy

1. Správca sa zaväzuje, že v rozsahu dojednanom v tejto zmluve a za podmienok v nej uvedených zabezpečí pre vlastníka Bytového domu jeho 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, príľahlého pozemku a príslušenstva;
 - b. služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov;
 - 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 vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
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, 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 jeho záujme.
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 Bytového domu.
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 zo 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.

III. 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 Bytovom dome (ďalej len ako „Byty“) a spoločných častí a zariadení Bytového domu ,
 - b. služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v Bytových domoch,
 - c. vedenie prevádzkového bankového účtu Bytového domu IBAN: SK..... a účtu fondu prevádzky, údržba a opráv Bytového domu IBAN: SK.....
 - 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 a odkanalizovane splaškových vôd,
 - b. dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení bytových domov,
 - c. deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia v Bytovom dome,
 - d. havarijná služba v Bytovom dome,
 - e. poistenie Bytového domu,
 - f. dodanie tepla a teplej úžitkovej vody (obsahom zmluvy musí byť aj určenie spôsobu vyúčtovania),
 - g. ďalšie služby súvisiace s užívaním Bytov.

Správca pri uzatváraní zmlúv musí dbať na dodržanie zásad hospodárnosti a zároveň kontroluje plnenie uzatvorených zmlúv.
3. Správca ďalej pre Bytový dom 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 revízií 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. novembra predložiť v písomnej forme ročný plán bežnej údržby a opráv v Bytovom dome s vyčíslenými nákladmi a plánovanej investície na nasledujúci kalendárny rok;
 - b. zabezpečiť bežnú údržbu Bytového domu 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 s rozlíšením nákladov na byty a na spoločné priestory, pri každej položke je potrebné uviesť, z akých prostriedkov boli hrazené;
- d. priebežne vykonávať drobné opravy a bežné úpravy a odstraňovať poruchy a závady v spoločných častiach Bytového domu na základe cenníka služieb zverejneného správcom;
- e. havarijné stavy odstraňovať tak, aby nevznikla ďalšia škoda na majetku vlastníka a vlastníkovi priebežne predložiť písomnú správu o odstraňovaní havárie s nákladmi nad 1.000,- €(slovom: 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 prevádzky, údržby a opráv domu;
- h. umožniť zamestnancom vlastníka kontrolu výkonu predmetu správy a umožniť vykonanie inventarizácie;
- i. vypracovať domové poriadky a zabezpečiť ich vyvesenie v spoločných priestoroch domu, kontrolovať dodržiavanie domového poriadku a zistené porušenia domového poriadku oznámiť vlastníkovi;
- j. raz polročne kontrolovať technický stav Bytov a Bytového domu, zápisnice o výsledku kontrol poslať na vedomie vlastníkovi.

IV. Práva a povinnosti vlastníka

1. Vlastník v záujme zabezpečenia prevádzky, údržby, opráv a správy Bytového domu 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 tejto 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 sú povinní uchádzať nájomcovia, 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 na prevádzkový bankový účet Bytového domu vlastník a to do 60 dní odo dňa preukázateľného:
 - a. zahájenia súdneho konania o vymáhanie nedoplatku nájomcu podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní alebo žaloby na príslušnom súde alebo
 - b. poverenia zmluvného partnera správcu s mimosúdnym vymáhaním nedoplatku nájomcu.
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 odmenu aj za byty, ktoré nie sú užívané.
4. Výšku mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv pre jednotlivé 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 príľahlého 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 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 postupuje správca výlučne podľa pravidiel podrobne špecifikovaných v Prílohe č. 1 tejto 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. mája 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.
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 príľahlého 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.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán v súvislosti s prenajímaním 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 rozhodnutia primátora mesta Šamorín určí nájomcu/nájomcov jednotlivých Bytov a ďalšie osoby, ktoré majú právo užívať byt spolu s nájomcom, dobu nájmu, výšku nájomného a finančnej zábezpeky;
 - b. správca do 15 dní odo dňa prevzatia písomného rozhodnutia 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 dodržiavanie 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 vypovedá nájom bytu v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a kópiu výpovede súčasne doručí aj vlastníkovi;
 - g. správca eviduje prípady neoprávneného užívania bytov po zániku nájomného vzťahu a prípade neoprávneného obsadenie bytov, evidenciu doručí aj vlastníkovi;
 - h. správca v odôvodnených prípadoch zabezpečí nútené vypratanie bytu, ktorý po zániku nájomnej zmluvy nebol dobrovoľne odovzdaný resp. ktorý bol neoprávnené obsadený a to podaním žaloby o vypratanie bytu na príslušnom súde a následným výkonom exekúcie – uvedené prípady neoprávneného užívania bytu oznámi správca aj orgánu činnému v trestnom konaní na preverenie podozrenia zo spáchania prečinu (§ 218 Trestného zákona - neoprávnený zásah do práva k domu, bytu alebo k nebytovému priestoru);
 - i. správca vedie a sústavne aktualizuje evidenciu stavu súdnych a exekučných konaní týkajúcich sa Bytov, ktorý predloží vlastníkovi na základe jeho žiadosti;
 - 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 prenajímaním Bytov za nasledovných podmienok:
 - a. nájomcovia/nájomcovia Bytov vlastníkom určené nájomné sú povinní uhrádzať na účet Bytového domu, pričom správca je povinný do 31. mája toto ktorého roku predložiť vlastníkovi výkaz zaplateného nájomného za predchádzajúci kalendárny rok a v tej istej lehote vydať vlastníkovi zostatok prevzatého nájomného – zmluvné stany sa dohodil, že správca je oprávnený jednostranne započítať prevzaté nájomné na úhradu svojich splatných pohľadávok voči vlastníkovi;
 - b. správca je povinný z nájomného uhradeného nájomcami Bytov na účet Bytového domu preposlať na účet vlastníka IBAN: SK82 7500 0000 0040 2993 9909 do 5. dňa kalendárneho mesiaca predpísané platby mesačnej splátky úveru poskytnutého na výstavbu Bytového domu vo výške **2.566,22 €** (slovom: dvetisíc päťstošesťdesiatšesť eur a dvadsaťdva centov) až do splatnosti úveru t.j. do 06/2036 vrátane;
 - c. 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;
 - d. 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;

- e. správca je povinný tvoriť a viesť samostatný účet fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu podľa platných právnych predpisov - majiteľom účtu je vlastník 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,
 - f. 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 účet Bytového domu na účet nového správcu,
 - g. 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) – v prípade, ak správca do 14 dní odo dňa prevzatia písomnej žiadosti správcu sa nevyjadrí, má sa za to že s navrhovaným čerpaním finančných prostriedkov súhlasí; správca je oprávnený zabezpečiť vykonanie opravy aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva alebo vzniku škody.
3. Zmluvné stany sa dohodli spolupracovať pri vymáhaní nedoplatkov na nájomnom, 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 (ďalej spolu len ako „**Nedoplatok**“) od nájomcov za nasledovných podmienok:
- c. správca je oprávnený písomne vyzvať dlžníka na uhradenie Nedoplatku;
 - d. správca je povinný zabezpečiť vymáhanie Nedoplatku: podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní alebo žaloby na príslušnom súde alebo poverením zmluvného partnera správcu s mimosúdnym vymáhaním nedoplatku.
4. 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, pri vypovedaní predmetných nájomných zmlúv v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a § 711 a nasl. Občianskeho zákonníka.
5. Vlastník týmto v celom rozsahu **splnomocňuje správcu**, aby v súvislosti s nájomnými zmluvami uzatvorenými podľa tohto článku zmluvy:
- a. prevzal od nájomcov Bytov nájomné v celom rozsahu ;
 - b. vymáhal Nedoplatky od nájomcov;
 - c. uplatnil nárok na náhradu škody, ktorá vznikla v Bytovom dome činnosťou tretích osôb alebo nájomcov a to aj súdnou cestou;
 - d. podával návrhy na exekučné konanie za účelom vymáhania Nedoplatkov a vo veciach vypratania Bytov.
6. 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.

VI. Poplatok za výkon správcovskej činnosti

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za vykonávanie činností v zmysle Zmluvy má správca nárok na poplatok vo výške **16,00 €** (slovom: šesťnásť eur) vrátane DPH mesačne vopred, za každý spravovaný byt . Zmluvné stany sa dohodli, že výšku poplatku je oprávnený správca jednostranne zvýšiť každoročne o mieru medziročnej inflácie spotrebiteľských cien vykázaným Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Prvé zvýšenie nájomného sa vykoná k 01.01.2025 podľa potvrdenia Štatistického úradu SR o miere inflácie v roku 2024.
2. Poplatok za správu je splatný do 25. dňa kalendárneho mesiaca, za nasledujúci mesiac v súlade s ustanoveniami článku IV. zmluvy.

VII. 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. zánikom bytového domu,
 - f. 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 vlastníčkovi 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 vlastníčkovi 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.

VIII. 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 je Príloha č. 1 - Pravidlá rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu 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 vôli 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 vlastníč 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 nadobúda účinnosť dňa 01.01.2024.

V Šamoríne dňa: 09.11.2023

.....
Mesto Šamorín

Csaba Orosz, primátor mesta

.....
MPBH Šamorín, s.r.o.

Ing. Alexander Kürthy, konateľ

Pravidlá rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru

Dodané teplo na vykurovanie (položka ÚK) a na ohrev teplej vody (položka TÚV)

Rozpočítavanie množstva dodaného tepla na vykurovanie a na prípravu teplej úžitkovej vody sa uskutočňuje podľa §7, §8, §9 vyhlášky MH SR č. 240/2016 Z.z, ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla v platnom znení (ďalej len „Vyhláška“).

Konečnému spotrebiteľovi, ktorý neumožní odpočet určeného meradla na meranie množstva teplej úžitkovej vody, podľa § 9 ods. 5 Vyhlášky sa určí náhradný indikovaný údaj vo výške 1,5-násobku priemernej hodnoty indikovaných údajov na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania, spotrebná zložka sa určí podľa § 9 ods. 3 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 § 9 ods. 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 vodomeroch. Pri rozúčtovaní sa vypočíta tzv. prepočítací koeficient, ktorý vyplýva z rozdielu množstva dodanej vody do objektu podľa fakturačného meradla umiestneného na „päte“ domu a súčtu odobraných množstiev pitnej vody podľa pomerových meradiel v jednotlivých bytoch.

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.

Podľa plochy bytu:

- a) zrážková voda

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 hradené z fondu prevádzky údržby a opráv

Ďalšie služby podľa rozhodnutia vlastníkov:

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

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

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

Mesto Šamorín

Sídlo: Hlavná 37, 931 01 Šamorín

IČO: 00 305 723, DIČ: 2020370121

Štatutárny zástupca: Csaba Orosz, primátor mesta

ako vlastník bytov a nebytových priestorov v bytovom dome

popis stavby: **nájomné byty Hlboká 34 b.j. II.stavba**

súpisné číslo: **2167**

vchod č.: **13, 15**

postavená na parcelách registra „C“ č. **1921/69**

evidovaná Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálny odbor, na **LV č. 3347**

katastrálne územie: Šamorín, v obci: Šamorín, v okrese: Dunajská Streda

(ďalej ako „ **vlastník** “ alebo „ **Mesto Šamorín** “)

a

MPBH Šamorín, s.r.o.

Sídlo: Veterná 23/D, 931 01 Šamorín

IČO: 36 261 611 DIČ: 2021833583

Štatutárny zástupca: Ing. Alexander Kürthy, konateľ

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava oddiel: Sro, vložka č. 14977/T

(ďalej len „ **správca** “)

(vlastník a správca ďalej spolu len „ **zmluvné strany** “)

za nasledovných podmienok:

I. Úvodné ustanovenia

1. Správca je právnickou osobou, 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 výlučným vlastníkom všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na adrese **Hlboká ulica**, so súpisným číslo **2167**, orientačné čísla: **13,15**, postavenom na parcele registra „C“ č. 1921/69, evidovanom Okresným úradom, katastrálny odbor, Dunajská Streda, na LV č. 3347, katastrálne územie: Šamorín, vrátane jeho spoločných častí, zariadení, príslušenstva a príľahlého pozemku (ďalej len ako „**Bytový dom**“ alebo „**dom**“).
3. Touto zmluvou sú dohodnuté vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán pri zabezpečení komplexnej správy Bytového domu v súlade s ustanoveniami Zákona.

II. Predmet zmluvy

1. Správca sa zaväzuje, že v rozsahu dojednanom v tejto zmluve a za podmienok v nej uvedených zabezpečí pre vlastníka Bytového domu jeho 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, príľahlého pozemku a príslušenstva;
 - b. služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov;
 - 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 vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
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, 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 jeho záujme.
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 Bytového domu.
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 zo 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.

III. 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 Bytovom dome (ďalej len ako „Byty“) a spoločných častí a zariadení Bytového domu ,
 - b. služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v Bytových domoch,
 - c. vedenie prevádzkového bankového účtu Bytového domu IBAN: SK..... a účtu fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu IBAN: SK.....
 - 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 a odkanalizovane splaškových vôd,
 - b. dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení bytových domov,
 - c. deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia v Bytovom dome,
 - d. havarijná služba v Bytovom dome,
 - e. poistenie Bytového domu,
 - f. dodanie tepla a teplej úžitkovej vody (obsahom zmluvy musí byť aj určenie spôsobu vyúčtovania),
 - g. ďalšie služby súvisiace s užívaním Bytov.

Správca pri uzatváraní zmlúv musí dbať na dodržanie zásad hospodárnosti a zároveň kontroluje plnenie uzatvorených zmlúv.
3. Správca ďalej pre Bytový dom 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 revízijských 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. novembra predložiť v písomnej forme ročný plán bežnej údržby a opráv v Bytovom dome s vyčíslenými nákladmi a plánovanej investície na nasledujúci kalendárny rok;
- b. zabezpečiť bežnú údržbu Bytového domu 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 vlastníčkovi vyúčtovanie nákladov údržby s rozlíšením nákladov na byty a na spoločné priestory, pri každej položke je potrebné uviesť, z akých prostriedkov boli hrazené;
- d. priebežne vykonávať drobné opravy a bežné úpravy a odstraňovať poruchy a závady v spoločných častiach Bytového domu na základe cenníka služieb zverejneného správcom;
- e. havarijný stav odstraňovať tak, aby nevznikla ďalšia škoda na majetku vlastníka a vlastníčkovi priebežne predložiť písomnú správu o odstraňovaní havárie s nákladmi nad 1.000,- €(slovom: tisíc eur);
- f. nahlasovať písomne vlastníčkovi 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 prevádzky, údržby a opráv domu;
- h. umožniť zamestnancom vlastníka kontrolu výkonu predmetu správy a umožniť vykonanie inventarizácie;
- i. vypracovať domové poriadky a zabezpečiť ich vyvesenie v spoločných priestoroch domu, kontrolovať dodržiavanie domového poriadku a zistené porušenia domového poriadku oznámiť vlastníčkovi;
- j. raz polročne kontrolovať technický stav Bytov a Bytového domu, zápisnice o výsledku kontrol poslať na vedomie vlastníčkovi.

IV. Práva a povinnosti vlastníka

1. Vlastník v záujme zabezpečenia prevádzky, údržby, opráv a správy Bytového domu 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 tejto 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 sú povinní uchádzať nájomcovia, 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 na prevádzkový bankový účet Bytového domu vlastníka a to do 60 dní odo dňa preukázateľného:
 - a. zahájenia súdneho konania o vymáhanie nedoplatku nájomcu podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní alebo žaloby na príslušnom súde alebo
 - b. poverenia zmluvného partnera správcu s mimosúdnym vymáhaním nedoplatku nájomcu.
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 odmenu aj za byty, ktoré nie sú užívané.
4. Výšku mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv pre jednotlivé Byty určí vlastníka 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 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 postupuje správca výlučne podľa pravidiel podrobne špecifikovaných v Prílohe č. 1 tejto zmluvy. Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru za príslušný rok (ďalej len ako „vyúčtovanie“) odošle správca vlastníčkovi a v prípade existencie platnej nájomnej zmluvy nájomcovi bytu, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka, zásielkou adresovanou do vlastných rúk.
 Nedoplatok zistený vyúčtovaním je vlastníka/ 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 vlastníčkovi 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 vlastníčkovi/ nájomcovi v lehote 30 dní od doručenia vyúčtovania.
 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 príslušeného 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.

V. 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 rozhodnutia primátora mesta Šamorín určí nájomcu/nájomcov jednotlivých Bytov a ďalšie osoby, ktoré majú právo užívať byt spolu s nájomcom, dobu nájmu, výšku nájomného a finančnej zábezpeky;
 - b. správca do 15 dní odo dňa prevzatia písomného rozhodnutia 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 dodržiavanie 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 vypovedá nájom bytu v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a kópiu výpovede súčasne doručí aj vlastníkovi;
 - g. správca eviduje prípady neoprávneného užívania bytov po zániku nájomného vzťahu a prípade neoprávneného obsadenie bytov, evidenciu doručí aj vlastníkovi;
 - h. správca v odôvodnených prípadoch zabezpečí nútené vypratanie bytu, ktorý po zániku nájomnej zmluvy nebol dobrovoľne odovzdaný resp. ktorý bol neoprávnené obsadený a to podaním žaloby o vypratanie bytu na príslušnom súde a následným výkonom exekúcie – uvedené prípady neoprávneného užívania bytu oznámi správca aj orgánu činnému v trestnom konaní na preverenie podozrenia zo spáchania prečinu (§ 218 Trestného zákona - neoprávnený zásah do práva k domu, bytu alebo k nebytovému priestoru);
 - i. správca vedie a sústavne aktualizuje evidenciu stavu súdnych a exekučných konaní týkajúcich sa Bytov, ktorý predloží vlastníkovi na základe jeho žiadosti;
 - 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 n Bytov vlastníkom určené nájomné sú povinní uhrádzať na účet Bytového domu, pričom správca je povinný do 31. mája toto ktorého roku predložiť vlastníkovi výkaz zaplateného nájomného za predchádzajúci kalendárny rok a v tej istej lehote vydať vlastníkovi zostatok prevzatého nájomného – zmluvné stany sa dohodil, že správca je oprávnený jednostranne započítať prevzaté nájomné na úhradu svojich splatných pohľadávok voči vlastníkovi;
 - b. správca je povinný z nájomného uhradeného nájomcami Bytov na účet Bytového domu preposlať na účet vlastníka IBAN: SK82 7500 0000 0040 2993 9909 do 5. dňa kalendárneho mesiaca predpísané platby mesačnej splátky úveru poskytnutého na výstavbu Bytového domu vo výške **3.892,08 €** (slovom: tritisíc osemstodeväťdesiatdva eur a osem centov) až do splatnosti úveru t.j. do 03/2036;
 - c. správa 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;
 - d. 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;
- e. správca je povinný tvoriť a viesť samostatný účet fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu podľa platných právnych predpisov - majiteľom účtu je vlastník 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,
 - f. 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 odviešť zostatok prostriedkov na účte Bytového domu na účet nového správcu,
 - g. 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) – v prípade, ak správca do 14 dní odo dňa prevzatia písomnej žiadosti správcu sa nevyjadrí, má sa za to že s navrhovaným čerpaním finančných prostriedkov súhlasí; správca je oprávnený zabezpečiť vykonanie opravy aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva alebo vzniku škody.
3. Zmluvné stany sa dohodli spolupracovať pri vymáhaní nedoplatkov na nájomnom, 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 (ďalej spolu len ako „**Nedoplatok**“) od nájomcov za nasledovných podmienok:
- c. správca je oprávnený písomne vyzvať dlžníka na uhradenie Nedoplatku;
 - d. správca je povinný zabezpečiť vymáhanie Nedoplatku: podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní alebo žaloby na príslušnom súde alebo poverením zmluvného partnera správcu s mimosúdnym vymáhaním nedoplatku.
4. 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, pri vypovedaní predmetných nájomných zmlúv v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a § 711 a nasl. Občianskeho zákonníka.
5. Vlastník týmto v celom rozsahu **splnomocňuje správcu**, aby v súvislosti s nájomnými zmluvami uzatvorenými podľa tohto článku zmluvy:
- a. prevzal od nájomcov Bytov nájomné v celom rozsahu ;
 - b. vymáhal Nedoplatky od nájomcov;
 - c. uplatnil nárok na náhradu škody, ktorá vznikla v Bytovom dome činnosťou tretích osôb alebo nájomcov a to aj súdnou cestou;
 - d. podával návrhy na exekučné konanie za účelom vymáhania Nedoplatkov a vo veciach vypratania Bytov.
6. 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.

VI. Poplatok za výkon správcovskej činnosti

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za vykonávanie činností v zmysle Zmluvy má správca nárok na poplatok vo výške **16,00 €** (slovom: šesťnásť eur) vrátane DPH mesačne vopred, za každý spravovaný byt . Zmluvné stany sa dohodli, že výšku poplatku je oprávnený správca jednostranne zvýšiť každoročne o mieru medziročnej inflácie spotrebiteľských cien vykázaným Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Prvé zvýšenie nájomného sa vykoná k 01.01.2025 podľa potvrdenia Štatistického úradu SR o miere inflácie v roku 2024.
2. Poplatok za správu je splatný do 25. dňa kalendárneho mesiaca, za nasledujúci mesiac v súlade s ustanoveniami článku IV. zmluvy.

VII. Doba trvania zmluvy a jej ukončenie

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Táto zmluva 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. zánikom bytového domu,

- f. 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 poistné 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.

VIII. 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 je Príloha č. 1 - Pravidlá rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu 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 vôli 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 nadobúda účinnosť dňa 01.01.2024.

V Šamoríne dňa: 09.11.2023

.....
Mesto Šamorín
Csaba Orosz, primátor mesta

.....
MPBH Šamorín, s.r.o.
Ing. Alexander Kürthy, konateľ

Pravidlá rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru

Dodané teplo na vykurovanie (položka ÚK) a na ohrev teplej vody (položka TÚV)

Rozpočítavanie množstva dodaného tepla na vykurovanie a na prípravu teplej úžitkovej vody sa uskutočňuje podľa §7, §8, §9 vyhlášky MH SR č. 240/2016 Z.z, ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla v platnom znení (ďalej len „Vyhláška“).

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

Podľa § 9 ods. 7 Vyhlášky ak sa preukáže, že konečný spotrebiteľ ovplyvnil určené meradlo na meranie množstva teplej úžitkovej vody, zavinil, 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 § 9 ods. 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 vodomeroch. Pri rozúčtovaní sa vypočíta tzv. prepočítací koeficient, ktorý vyplýva z rozdielu množstva dodanej vody do objektu podľa fakturačného meradla umiestneného na „päte“ domu a súčtu odobraných množstiev pitnej vody podľa pomerových meradiel v jednotlivých bytoch.

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.

Podľa plochy bytu:

- a) zrážková voda

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

Ďalšie služby podľa rozhodnutia vlastníkov:

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

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

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

Mesto Šamorín

Sídlo: Hlavná 37, 931 01 Šamorín

IČO: 00 305 723, DIČ: 2020370121

Štatutárny zástupca: Csaba Orosz, primátor mesta

ako vlastník bytov a nebytových priestorov v bytovom dome

popis stavby: **Mliečňanská - malometrážne byty**

súpisné číslo: **1706**

vchod č.: **22/A**

postavená na parcelách registra „C“ č. **1457**

evidovaná Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálny odbor, na **LV č. 870**

katastrálne územie: Šamorín, v obci: Šamorín, v okrese: Dunajská Streda

(ďalej ako „ **vlastník** “ alebo „ **Mesto Šamorín** “)

a

MPBH Šamorín, s.r.o.

Sídlo: Veterná 23/D, 931 01 Šamorín

IČO: 36 261 611 DIČ: 2021833583

Štatutárny zástupca: Ing. Alexander Kürthy, konateľ

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava oddiel: Sro, vložka č. 14977/T

(ďalej len „ **správca** “)

(vlastník a správca ďalej spolu len „ **zmluvné strany** “)

za nasledovných podmienok:

I. Úvodné ustanovenia

1. Správca je právnickou osobou, 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 výlučným vlastníkom všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na adrese **Mliečňanská ulica**, so súpisným číslo **1706**, orientačné čísla: **22/A**, postavenom na parcele registra „C“ č. 1457, evidovanom Okresným úradom, katastrálny odbor, Dunajská Streda, na LV č. 870, katastrálne územie: Šamorín, vrátane jeho spoločných častí, zariadení, príslušenstva (ďalej len ako „**Bytový dom**“ alebo „**dom**“).
3. Touto zmluvou sú dohodnuté vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán pri zabezpečení komplexnej správy Bytového domu v súlade s ustanoveniami Zákona.

II. Predmet zmluvy

1. Správca sa zaväzuje, že v rozsahu dojednanom v tejto zmluve a za podmienok v nej uvedených zabezpečí pre vlastníka Bytového domu jeho 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 bytov a nebytových priestorov;
 - 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 vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
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, 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 jeho záujme.
 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 Bytového domu.
 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 zo 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.

III. 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 Bytovom dome (ďalej len ako „Byty“) a spoločných častí a zariadení Bytového domu ,
 - b. služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v Bytových domoch,
 - c. vedenie prevádzkového bankového účtu Bytového domu IBAN: SK..... a účtu fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu IBAN: SK.....
 - 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 a odkanalizovane splaškových vôd,
 - b. dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení bytových domov,
 - c. deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia v Bytovom dome,
 - d. havarijná služba v Bytovom dome,
 - e. poistenie Bytového domu,
 - f. dodanie tepla a teplej úžitkovej vody (obsahom zmluvy musí byť aj určenie spôsobu vyúčtovania),
 - g. ďalšie služby súvisiace s užívaním Bytov.

Správca pri uzatváraní zmlúv musí dbať na dodržanie zásad hospodárnosti a zároveň kontroluje plnenie uzatvorených zmlúv.
3. Správca ďalej pre Bytový dom 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 revízijských 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. novembra predložiť v písomnej forme ročný plán bežnej údržby a opráv v Bytovom dome s vyčíslenými nákladmi a plánovanej investície na nasledujúci kalendárny rok;
- b. zabezpečiť bežnú údržbu Bytového domu 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 vlastníčkovi vyúčtovanie nákladov údržby s rozlíšením nákladov na byty a na spoločné priestory, pri každej položke je potrebné uviesť, z akých prostriedkov boli hrazené;
- d. priebežne vykonávať drobné opravy a bežné úpravy a odstraňovať poruchy a závady v spoločných častiach Bytového domu na základe cenníka služieb zverejneného správcom;
- e. havarijné stavy odstraňovať tak, aby nevznikla ďalšia škoda na majetku vlastníka a vlastníčkovi priebežne predložiť písomnú správu o odstraňovaní havárie s nákladmi nad 1.000,- €(slovom: tisíc eur);
- f. nahlasovať písomne vlastníčkovi 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 prevádzky, údržby a opráv domu;
- h. umožniť zamestnancom vlastníka kontrolu výkonu predmetu správy a umožniť vykonanie inventarizácie;
- i. vypracovať domové poriadky a zabezpečiť ich vyvesenie v spoločných priestoroch domu, kontrolovať dodržiavanie domového poriadku a zistené porušenia domového poriadku oznámiť vlastníčkovi;
- j. raz polročne kontrolovať technický stav Bytov a Bytového domu, zápisnice o výsledku kontrol poslať na vedomie vlastníčkovi.

IV. Práva a povinnosti vlastníka

1. Vlastník v záujme zabezpečenia prevádzky, údržby, opráv a správy Bytového domu 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 tejto 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 sú povinní uchádzať nájomcovia, 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 na prevádzkový bankový účet Bytového domu vlastník a to do 60 dní odo dňa preukázateľného:
 - a. zahájenia súdneho konania o vymáhanie nedoplatku nájomcu podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní alebo žaloby na príslušnom súde alebo
 - b. poverenia zmluvného partnera správcu s mimosúdnym vymáhaním nedoplatku nájomcu.
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 odmenu aj za byty, ktoré nie sú užívané.
4. Výšku mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv pre jednotlivé 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 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 postupuje správca výlučne podľa pravidiel podrobne špecifikovaných v Prílohe č. 1 tejto zmluvy. Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru za príslušný rok (ďalej len ako „vyúčtovanie“) odošle správca vlastníčkovi a v prípade existencie platnej nájomnej zmluvy nájomcovi bytu, najneskôr do 31. mája 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 vlastníčkovi 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 vlastníčkovi/ nájomcovi v lehote 30 dní od doručenia vyúčtovania.
 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 príslušeného 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.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán v súvislosti s prenajímaním 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 rozhodnutia primátora mesta Šamorín určí nájomcu/nájomcov jednotlivých Bytov a ďalšie osoby, ktoré majú právo užívať byt spolu s nájomcom, dobu nájmu, výšku nájomného a finančnej zábezpeky;
 - b. správca do 15 dní odo dňa prevzatia písomného rozhodnutia 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 dodržiavanie 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 vypovedá nájom bytu v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a kópiu výpovede súčasne doručí aj vlastníkovi;
 - g. správca eviduje prípady neoprávneného užívania bytov po zániku nájomného vzťahu a prípade neoprávneného obsadenie bytov, evidenciu doručí aj vlastníkovi;
 - h. správca v odôvodnených prípadoch zabezpečí nútené vypratanie bytu, ktorý po zániku nájomnej zmluvy nebol dobrovoľne odovzdaný resp. ktorý bol neoprávnené obsadený a to podaním žaloby o vypratanie bytu na príslušnom súde a následným výkonom exekúcie – uvedené prípady neoprávneného užívania bytu oznámi správca aj orgánu činnému v trestnom konaní na preverenie podozrenia zo spáchania prečinu (§ 218 Trestného zákona - neoprávnený zásah do práva k domu, bytu alebo k nebytovému priestoru);
 - i. správca vedie a sústavne aktualizuje evidenciu stavu súdnych a exekučných konaní týkajúcich sa Bytov, ktorý predloží vlastníkovi na základe jeho žiadosti;
 - 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 prenajímaním Bytov za nasledovných podmienok:
 - a. nájomcovia Bytov vlastníkom určené nájomné sú povinní uhrádzať na účet Bytového domu, pričom správca je povinný do 31. mája toto ktorého roku predložiť vlastníkovi výkaz zaplateného nájomného za predchádzajúci kalendárny rok a v tej istej lehote vydať vlastníkovi prevzaté nájomné – zmluvné stany sa dohodil, 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 fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu podľa platných právnych predpisov - majiteľom účtu je vlastník a správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účet 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 účet Bytového 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) – v prípade, ak správca do 14 dní odo dňa prevzatia písomnej žiadosti správcu sa nevyjadrí, má sa za to že s navrhovaným čerpaním finančných prostriedkov súhlasí; správca je oprávnený zabezpečiť vykonanie opravy aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva alebo vzniku škody.
3. Zmluvné stany sa dohodli spolupracovať pri vymáhaní nedoplatkov na nájomnom, 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 (ďalej spolu len ako „**Nedoplatok**“) od nájomcov za nasledovných podmienok:
- c. správca je oprávnený písomne vyzvať dlžníka na uhradenie Nedoplatku;
 - d. správca je povinný zabezpečiť vymáhanie Nedoplatku: podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní alebo žaloby na príslušnom súde alebo poverením zmluvného partnera správcu s mimosúdnym vymáhaním nedoplatku.
4. 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, pri vypovedaní predmetných nájomných zmlúv v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a § 711 a nasl. Občianskeho zákonníka.
5. Vlastník týmto v celom rozsahu **splnomocňuje správcu**, aby v súvislosti s nájomnými zmluvami uzatvorenými podľa tohto článku zmluvy:
- a. prevzal od nájomcov Bytov nájomné v celom rozsahu ;
 - b. vymáhal Nedoplatky od nájomcov;
 - c. uplatnil nárok na náhradu škody, ktorá vznikla v Bytovom dome činnosťou tretích osôb alebo nájomcov a to aj súdnou cestou;
 - d. podával návrhy na exekučné konanie za účelom vymáhania Nedoplatkov a vo veciach vypratania Bytov.
6. 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.

VI. Poplatok za výkon správcovskej činnosti

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za vykonávanie činností v zmysle Zmluvy má správca nárok na poplatok vo výške **16,00 €** (slovom: šesťnásť eur) vrátane DPH mesačne vopred, za každý spravovaný byt . Zmluvné stany sa dohodli, že výšku poplatku je oprávnený správca jednostranne zvýšiť každoročne o mieru medziročnej inflácie spotrebiteľských cien vykázaným Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Prvé zvýšenie nájomného sa vykoná k 01.01.2025 podľa potvrdenia Štatistického úradu SR o miere inflácie v roku 2024.
2. Poplatok za správu je splatný do 25. dňa kalendárneho mesiaca, za nasledujúci mesiac v súlade s ustanoveniami článku IV. zmluvy.

VII. 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. zánikom bytového domu,
 - f. 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.

VIII. 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 je Príloha č. 1 - Pravidlá rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu 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 vôli 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 nadobúda účinnosť dňa 01.01.2024.

V Šamoríne dňa: 09.11.2023

.....
Mesto Šamorín
Csaba Orosz, primátor mesta

.....
MPBH Šamorín, s.r.o.
Ing. Alexander Kürthy, konateľ

Pravidlá rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru

Dodané teplo na vykurovanie (položka ÚK) a na ohrev teplej vody (položka TÚV)

Rozpočítavanie množstva dodaného tepla na vykurovanie a na prípravu teplej úžitkovej vody sa uskutočňuje podľa §7, §8, §9 vyhlášky MH SR č. 240/2016 Z.z, ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla v platnom znení (ďalej len „Vyhláška“).

Konečnému spotrebiteľovi, ktorý neumožní odpočet určeného meradla na meranie množstva teplej úžitkovej vody, podľa § 9 ods. 5 Vyhlášky sa určí náhradný indikovaný údaj vo výške 1,5-násobku priemernej hodnoty indikovaných údajov na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania, spotrebná zložka sa určí podľa § 9 ods. 3 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 § 9 ods. 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 vodomeroov. Pri rozúčtovaní sa vypočíta tzv. prepočítací koeficient, ktorý vyplýva z rozdielu množstva dodanej vody do objektu podľa fakturačného meradla umiestneného na „päte“ domu a súčtu odobraných množstiev pitnej vody podľa pomerových meradiel v jednotlivých bytoch.

Podľa osobomesiacov:

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

Podľa plochy bytu:

- a) zrážková voda

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 hradené z fondu prevádzky údržby a opráv

Ďalšie služby podľa rozhodnutia vlastníkov:

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

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

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

Mesto Šamorín

Sídlo: Hlavná 37, 931 01 Šamorín

IČO: 00 305 723, DIČ: 2020370121

Štatutárny zástupca: Csaba Orosz, primátor mesta

ako vlastník bytov a nebytových priestorov v bytovom dome

popis stavby: **Azylový dom Šámot**

súpisné číslo: **294**

vchody č. : **27**

postavený na parcelách registra „C“ č. **233/11**

evidovaný Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálny odbor, na **LV č. 937**

katastrálne územie: **Bučuháza** , v obci: Šamorín, v okrese: Dunajská Streda

(ďalej ako „ **vlastník** “ alebo „**Mesto Šamorín** “)

a

MPBH Šamorín, s.r.o.

Sídlo: Veterná 23/D, 931 01 Šamorín

IČO: 36 261 611 DIČ: 2021833583

Štatutárny zástupca: Ing. Alexander Kürthy, konateľ

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava oddiel: Sro, vložka č. 14977/T

(ďalej len „**správca**“)

(vlastník a správca ďalej spolu len „ **zmluvné strany** “)

za nasledovných podmienok:

I. Úvodné ustanovenia

1. Správca je právnickou osobou, 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 výlučným vlastníkom všetkých bytov a nebytových priestorov v stavbe **azylový dome** na adrese **Šámot**, súpisným číslo **294**, orientačné čísla: **27**, postavenom na parcele registra „C“ č. 233/11, evidovanom Okresným úradom, katastrálny odbor, Dunajská Streda, na LV č. 937, katastrálne územie: Bučuháza, vrátane jeho spoločných častí, zariadení, príslušenstva a príľahlého pozemku (ďalej len ako „**Bytový dom**“ alebo „**dom**“).
3. Touto zmluvou sú dohodnuté vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán pri zabezpečení komplexnej správy Bytového domu v súlade s ustanoveniami Zákona.

II. Predmet zmluvy

1. Správca sa zaväzuje, že v rozsahu dojednanom v tejto zmluve a za podmienok v nej uvedených zabezpečí pre vlastníka Bytového domu jeho 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, príľahlého pozemku a príslušenstva;
 - b. služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov;
 - 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 vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
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, 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 jeho záujme.
 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 Bytového domu.
 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 zo 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.

III. 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 Bytovom dome (ďalej len ako „Byty“) a spoločných častí a zariadení Bytového domu ,
 - b. služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v Bytových domoch,
 - c. vedenie prevádzkového bankového účtu Bytového domu IBAN: SK..... a účtu fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu IBAN: SK.....
 - 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 a odkanalizovane splaškových vôd,
 - b. dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení bytových domov,
 - c. deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia v Bytovom dome,
 - d. havarijná služba v Bytovom dome,
 - e. poistenie Bytového domu,
 - f. dodanie tepla a teplej úžitkovej vody (obsahom zmluvy musí byť aj určenie spôsobu vyúčtovania),
 - g. ďalšie služby súvisiace s užívaním Bytov.

Správca pri uzatváraní zmlúv musí dbať na dodržanie zásad hospodárnosti a zároveň kontroluje plnenie uzatvorených zmlúv.
3. Správca ďalej pre Bytový dom 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 revízií 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. novembra predložiť v písomnej forme ročný plán bežnej údržby a opráv v Bytovom dome s vyčíslenými nákladmi a plánovanej investície na nasledujúci kalendárny rok;
- b. zabezpečiť bežnú údržbu Bytového domu 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 vlastníčkovi vyúčtovanie nákladov údržby s rozlíšením nákladov na byty a na spoločné priestory, pri každej položke je potrebné uviesť, z akých prostriedkov boli hrazené;
- d. priebežne vykonávať drobné opravy a bežné úpravy a odstraňovať poruchy a závady v spoločných častiach Bytového domu na základe cenníka služieb zverejneného správcom;
- e. havarijné stavy odstraňovať tak, aby nevznikla ďalšia škoda na majetku vlastníka a vlastníčkovi priebežne predložiť písomnú správu o odstraňovaní havárie s nákladmi nad 1.000,- €(slovom: tisíc eur);
- f. nahlasovať písomne vlastníčkovi 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 prevádzky, údržby a opráv domu;
- h. umožniť zamestnancom vlastníka kontrolu výkonu predmetu správy a umožniť vykonanie inventarizácie;
- i. vypracovať domové poriadky a zabezpečiť ich vyvesenie v spoločných priestoroch domu, kontrolovať dodržiavanie domového poriadku a zistené porušenia domového poriadku oznámiť vlastníčkovi;
- j. raz polročne kontrolovať technický stav Bytov a Bytového domu, zápisnice o výsledku kontrol poslať na vedomie vlastníčkovi.

IV. Práva a povinnosti vlastníka

1. Vlastník v záujme zabezpečenia prevádzky, údržby, opráv a správy Bytového domu 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 tejto 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 sú povinní uchádzať nájomcovia, 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 na prevádzkový bankový účet Bytového domu vlastník a to do 60 dní odo dňa preukázateľného:
 - a. zahájenia súdneho konania o vymáhanie nedoplatku nájomcu podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní alebo žaloby na príslušnom súde alebo
 - b. poverenia zmluvného partnera správcu s mimosúdnym vymáhaním nedoplatku nájomcu.
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 odmenu aj za byty, ktoré nie sú užívané.
4. Výšku mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv pre jednotlivé 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 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 postupuje správca výlučne podľa pravidiel podrobne špecifikovaných v Prílohe č. 1 tejto zmluvy. Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru za príslušný rok (ďalej len ako „vyúčtovanie“) odošle správca vlastníčkovi a v prípade existencie platnej nájomnej zmluvy nájomcovi bytu, najneskôr do 31. mája 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 vlastníčkovi 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 vlastníčkovi/ nájomcovi v lehote 30 dní od doručenia vyúčtovania.
 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 príslušeného 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.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán v súvislosti s prenajímaním 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 rozhodnutia primátora mesta Šamorín určí nájomcu/nájomcov jednotlivých Bytov a ďalšie osoby, ktoré majú právo užívať byt spolu s nájomcom, dobu nájmu, výšku nájomného a finančnej zábezpeky;
 - b. správca do 15 dní odo dňa prevzatia písomného rozhodnutia 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 dodržiavanie 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 vypovedá nájom bytu v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a kópiu výpovede súčasne doručí aj vlastníkovi;
 - g. správca eviduje prípady neoprávneného užívania bytov po zániku nájomného vzťahu a prípade neoprávneného obsadenie bytov, evidenciu doručí aj vlastníkovi;
 - h. správca v odôvodnených prípadoch zabezpečí nútené vypratanie bytu, ktorý po zániku nájomnej zmluvy nebol dobrovoľne odovzdaný resp. ktorý bol neoprávnenne obsadený a to podaním žaloby o vypratanie bytu na príslušnom súde a následným výkonom exekúcie – uvedené prípady neoprávneného užívania bytu oznámi správca aj orgánu činnému v trestnom konaní na preverenie podozrenia zo spáchania prečinu (§ 218 Trestného zákona - neoprávnený zásah do práva k domu, bytu alebo k nebytovému priestoru);
 - i. správca vedie a sústavne aktualizuje evidenciu stavu súdnych a exekučných konaní týkajúcich sa Bytov, ktorý predloží vlastníkovi na základe jeho žiadosti;
 - 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 prenajímaním Bytov za nasledovných podmienok:
 - a. nájomcovia Bytov vlastníkom určené nájomné sú povinní uhrádzať na účet Bytového domu, pričom správca je povinný do 31. mája toto ktorého roku predložiť vlastníkovi výkaz zaplateného nájomného za predchádzajúci kalendárny rok a v tej istej lehote vydať vlastníkovi prevzaté nájomné – zmluvné stany sa dohodil, 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 fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu podľa platných právnych predpisov - majiteľom účtu je vlastník a správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účet 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 účet Bytového 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) - v prípade, ak správca do 14 dní odo dňa prevzatia písomnej žiadosti správcu sa nevyjadrí, má sa za to že s navrhovaným čerpaním finančných prostriedkov súhlasí; správca je oprávnený zabezpečiť vykonanie opravy aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva alebo vzniku škody.
3. Zmluvné stany sa dohodli spolupracovať pri vymáhaní nedoplatkov na nájomnom, 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 (ďalej spolu len ako „**Nedoplatok**“) od nájomcov za nasledovných podmienok:
- c. správca je oprávnený písomne vyzvať dlžníka na uhradenie Nedoplatku;
 - d. správca je povinný zabezpečiť vymáhanie Nedoplatku: podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní alebo žaloby na príslušnom súde alebo poverením zmluvného partnera správcu s mimosúdnym vymáhaním nedoplatku.
4. 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, pri vypovedaní predmetných nájomných zmlúv v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a § 711 a nasl. Občianskeho zákonníka.
5. Vlastník týmto v celom rozsahu **splnomocňuje správcu**, aby v súvislosti s nájomnými zmluvami uzatvorenými podľa tohto článku zmluvy:
- a. prevzal od nájomcov Bytov nájomné v celom rozsahu ;
 - b. vymáhal Nedoplatky od nájomcov;
 - c. uplatnil nárok na náhradu škody, ktorá vznikla v Bytovom dome činnosťou tretích osôb alebo nájomcov a to aj súdnou cestou;
 - d. podával návrhy na exekučné konanie za účelom vymáhania Nedoplatkov a vo veciach vypratania Bytov.
6. 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.

VI. Poplatok za výkon správcovskej činnosti

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za vykonávanie činností v zmysle Zmluvy má správca nárok na poplatok vo výške **16,00 €** (slovom: šesťnásť eur) vrátane DPH mesačne vopred, za každý spravovaný byt . Zmluvné stany sa dohodli, že výšku poplatku je oprávnený správca jednostranne zvýšiť každoročne o mieru medziročnej inflácie spotrebiteľských cien vykázaným Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Prvé zvýšenie nájomného sa vykoná k 01.01.2025 podľa potvrdenia Štatistického úradu SR o miere inflácie v roku 2024.
2. Poplatok za správu je splatný do 25. dňa kalendárneho mesiaca, za nasledujúci mesiac v súlade s ustanoveniami článku IV. zmluvy.

VII. 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. zánikom bytového domu,
 - f. 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.

VIII. 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 je Príloha č. 1 - Pravidlá rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu 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 vôli 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 nadobúda účinnosť dňa 01.01.2024.

V Šamoríne dňa: 09.11.2023

.....
Mesto Šamorín

Csaba Orosz, primátor mesta

.....
MPBH Šamorín, s.r.o.

Ing. Alexander Kürthy, konateľ

Pravidlá rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru

Dodané teplo na vykurovanie (položka ÚK) a na ohrev teplej vody (položka TÚV)

Rozpočítavanie množstva dodaného tepla na vykurovanie a na prípravu teplej úžitkovej vody sa uskutočňuje podľa §7, §8, §9 vyhlášky MH SR č. 240/2016 Z.z, ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla v platnom znení (ďalej len „Vyhláška“).

Konečnému spotrebiteľovi, ktorý neumožní odpočet určeného meradla na meranie množstva teplej úžitkovej vody, podľa § 9 ods. 5 Vyhlášky sa určí náhradný indikovaný údaj vo výške 1,5-násobku priemernej hodnoty indikovaných údajov na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania, spotrebná zložka sa určí podľa § 9 ods. 3 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 § 9 ods. 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 vodomeroov. Pri rozúčtovaní sa vypočíta tzv. prepočítací koeficient, ktorý vyplýva z rozdielu množstva dodanej vody do objektu podľa fakturačného meradla umiestneného na „päte“ domu a súčtu odobraných množstiev pitnej vody podľa pomerových meradiel v jednotlivých bytoch.

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.

Podľa plochy bytu:

- a) zrážková voda

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 hradené z fondu prevádzky údržby a opráv

Ďalšie služby podľa rozhodnutia vlastníkov:

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

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzatvorená v zmysle ust. § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka (ďalej len ako „ **zmluva** “) medzi zmluvnými stranami:

Mesto Šamorín

Sídlo: Hlavná 37, 931 01 Šamorín

IČO: 00 305 723, DIČ: 2020370121

Štatutárny zástupca: Csaba Orosz, primátor mesta
(ďalej ako „ **vlastník** “ alebo „ **Mesto Šamorín** “)

a

MPBH Šamorín, s.r.o.

Sídlo: Veterná 23/D, 931 01 Šamorín

IČO: 36 261 611 DIČ: 2021833583

Štatutárny zástupca: Ing. Alexander Kürthy, konateľ

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava oddiel: Sro, vložka č. 14977/T
(ďalej len „ **správca** “)

(vlastník a správca ďalej spolu len „ **zmluvné strany** “)

za nasledovných podmienok:

I. Úvodné ustanovenia

1. Správca je právnickou osobou, 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 výlučným vlastníkom **služobných bytov** :
 - a. 1 služobný byt v stavbe: škola na adrese **Kláštorná ulica** so súpisným číslo **995**, orientačné číslo: **4**, postavenej na parcele registra „C“ č. 2589/2, evidovanej Okresným úradom, katastrálny odbor, Dunajská Streda, na LV č. 870, katastrálne územie: Šamorín;
 - b. 2 služobné byty v stavbe na adrese **Hlavná ulica**, so súpisným číslo **815**, orientačné číslo: **64** (pobočka banky VÚB, a.s.), postavenej na parcele registra „C“ č. 2257, evidovanom Okresným úradom, katastrálny odbor, Dunajská Streda, na LV č. 870, katastrálne územie: Šamorín;
 - c. 1 služobný byt v stavbe: Prírodný Amfiteáter na adrese **Pomlejská ulica**, so súpisným číslo **2288**, orientačné číslo: **38** postavenej na parcele registra „C“ č. 930, evidovanom Okresným úradom, katastrálny odbor, Dunajská Streda, na LV č. 870, katastrálne územie: Šamorín;
 - d. 2 služobné byty v stavbe: škola na adrese **Rybárska ulica**, so súpisným číslo **1093**, orientačné číslo: **10**, postavenej na parcele registra „C“ č. 2392/11, evidovanom Okresným úradom, katastrálny odbor, Dunajská Streda, na LV č. 870 katastrálne územie: Šamorín.
3. Touto zmluvou sú dohodnuté vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán pri zabezpečení správy služobných bytov identifikovaných v bode 2. tohto článku zmluvy (ďalej len ako „ **Byty** “).

II. Predmet zmluvy

1. Správca sa zaväzuje, že v rozsahu dojednanom v tejto zmluve a za podmienok v nej uvedených zabezpečí pre vlastníka správu Bytov , t.j. činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s prenajímaním Bytov a užívaním Bytov nájomcami.
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, plniť si povinnosti vyplývajúce pre správca z ustanovení Zákona, z príslušných všeobecne záväzných nariadení Mesta Šamorín, 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 jeho záujme.
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 Bytov.
5. Správca sa zaväzuje chrániť jemu známe záujmy vlastníka a oznamovať mu všetky okolnosti, ktoré môžu mať vplyv na zmenu jeho príkazov a pokynov.

III. Práva a povinnosti zmluvných strán v súvislosti s prenajímaním 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 rozhodnutia primátora mesta Šamorín určí nájomcu/nájomcov jednotlivých Bytov a ďalšie osoby, ktoré majú právo užívať byt spolu s nájomcom, dobu nájmu, výšku nájomného a finančnej zábezpeky;
 - b. správca do 15 dní odo dňa prevzatia písomného rozhodnutia 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 dodržiavanie 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 mesačne doručí vlastníkovi evidenciu v ktorom identifikuje nájomcu, výšku dlhu a obdobie, za ktoré dlh vznikol;
 - f. správca v odôvodnených prípadoch bezodkladne vypovedá nájom bytu v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a kópiu vypovede súčasne doručí aj vlastníkovi;
 - g. správca eviduje prípady neoprávneného užívania bytov po zániku nájomného vzťahu a prípade neoprávneného obsadenie bytov, evidenciu doručí aj vlastníkovi;
 - h. správca v odôvodnených prípadoch zabezpečí nútené vypratanie bytu, ktorý po zániku nájomnej zmluvy nebol dobrovoľne odovzdaný resp. ktorý bol neoprávnenne obsadený a to podaním žaloby o vypratanie bytu na príslušnom súde a následným výkonom exekúcie – uvedené prípady neoprávneného užívania bytu oznámi správca aj orgánu činnému v trestnom konaní na preverenie podozrenia zo spáchania prečinu (§ 218 Trestného zákona - neoprávnený zásah do práva k domu, bytu alebo k nebytovému priestoru);
 - i. správca vedie a sústavne aktualizuje evidenciu stavu súdnych a exekučných konaní týkajúcich sa Bytov, ktorý predloží vlastníkovi na základe jeho žiadosti;
 - 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 prenajímaním Bytov za nasledovných podmienok:
 - a. nájomcovia Bytov vlastníkom určené nájomné sú povinní uhrádzať na účet správcu číslo:, pričom správca je povinný do 31. mája toto ktorého roku predložiť vlastníkovi výkaz zaplateného nájomného za predchádzajúci kalendárny rok 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. správa 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 ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou predmetu tejto zmluvy.
3. Zmluvné stany sa dohodli spolupracovať pri vymáhaní nedoplatkov na nájomnom a úrokov z omeškania (ďalej spolu len ako „**Nedoplatok**“) od nájomcov za nasledovných podmienok:
 - a. správca je oprávnený písomne vyzvať dlžníka na uhradenie Nedoplatku;
 - b. správca je povinný zabezpečiť vymáhanie Nedoplatku: podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní alebo žaloby na príslušnom súde alebo poverením zmluvného partnera správcu s mimosúdnym vymáhaním nedoplatku.
4. 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, pri vypovedaní predmetných nájomných zmlúv v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a § 711 a nasl. Občianskeho zákonníka.
5. Vlastník týmto v celom rozsahu **splnomocňuje správcu**, aby v súvislosti s nájomnými zmluvami uzatvorenými podľa tohto článku zmluvy:
 - a. prevzal od nájomcov Bytov nájomné v celom rozsahu;

- b. vymáhal Nedoplatky od nájomcov;
 - c. uplatnil nárok na náhradu škody, ktorá vznikla v Bytoch činnosťou tretích osôb alebo nájomcov a to aj súdnou cestou;
 - d. podával návrhy na exekučné konanie za účelom vymáhania Nedoplatkov a vo veciach vypratania Bytov.
6. 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.

IV. Poplatok za výkon správcovskej činnosti

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za vykonávanie činností v zmysle Zmluvy má správca nárok na poplatok vo výške 16,- € (slovom: šesťnásť eur) vrátane DPH mesačne vopred, za každý spravovaný byt .
2. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku poplatku je oprávnený správca jednostranne zvýšiť každoročne o mieru medziročnej inflácie spotrebiteľských cien vykázaným Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Prvé zvýšenie nájomného sa vykoná k 01.01.2025 podľa potvrdenia Štatistického úradu SR o miere inflácie v roku 2024.
3. Poplatok za správu je splatný do 25. dňa kalendárneho mesiaca, za nasledujúci mesiac.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že poplatok za výkon správcovskej činnosti podľa tohto článku zmluvy hradí vlastník správcovi z prostriedkov nájomného uhradeného nájomcami Bytov, preto správca je oprávnený jednostranne započítať nájomné prevzaté podľa článku III. bod 2. zmluvy na úhradu splatného poplatku za výkon správcovskej činnosti.

V. 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. zánikom Bytov.
3. Ak zaniká zmluva o výkone správy, je povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníčkovi správu o svojej činnosti týkajúcej spravovaných Bytov a previesť zostatok majetku vlastníka na jeho účet . V rovnakej lehote je správca zároveň povinný odovzdať vlastníčkovi celú dokumentáciu týkajúcu sa správy Bytov

VI. 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. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka.
3. 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 vôli strán a účelu podľa tejto zmluvy.
4. 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.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) originálnych vyhotoveniach, z ktorých správca obdrží jedno (1) vyhotovenie a vlastník obdrží tri (3) vyhotovenia.
6. 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 nadobúda účinnosť dňa 1.1.2024.

V Šamoríne dňa: 9.11.2023

.....
Mesto Šamorín
Csaba Orosz, primátor mesta

.....
MPBH Šamorín, s.r.o.
Ing. Alexander Kürthy, konateľ

**Dohoda o ukončení
Zmluvy o výkone správy majetku mesta Šamorín zo dňa 26.01.2022**

uzatvorená medzi zmluvnými stranami :

Mesto Šamorín

Sídlo: Hlavná 37, 931 01 Šamorín
IČO: 00 305 723, DIČ: 2020370121
Štatutárny zástupca: Csaba Orosz, primátor mesta
(ďalej len „**vlastník** “)

a

MPBH Šamorín, s.r.o.

Sídlo: Veterná 23/D, 931 01 Šamorín
IČO: 36 261 611 DIČ: 2021833583
Štatutárny zástupca: Ing. Alexander Kürthy, konateľ
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava oddiel: Sro, vložka č. 14977/T
(ďalej len „**správca**“)

(vlastník a správca ďalej spolu len „ **zmluvné strany**“)

za nasledovných podmienok:

I. Dohoda zmluvných strán

1. Zmluvné strany dňa 26.01.2022 uzatvorili medzi sebou Zmluvu o výkone správy majetku mesta Šamorín, predmetom ktorej je úprava podmienok zabezpečenia správy bytových domov vlastníka v súlade s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len “**Zmluva** “).
2. Zmluvné strany sa dohodli počnúc od 1.1.2024 upraviť podmienky ich spolupráce uzatvorením nových, samostatných zmlúv ohľadne jednotlivých bytových domov vlastníka a z toho dôvodu zároveň sa dohodli na zrušení Zmluvy ku dňu 31.12.2023.

II. Záverečné ustanovenia

1. Dohoda bola vypracovaná v dvoch originálnych vyhotoveniach, z ktorých po jednom vyhotovení prevezmú obaja zmluvné strany
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto 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
3. Zmluvné strany dohody vyhlasujú, že jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá po vzájomnom prejednaní, podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi na tejto listine.

V Šamoríne dňa: 09.11.2023

.....
Mesto Šamorín
Csaba Orosz, primátor mesta

.....
MPBH Šamorín, s.r.o.
Ing. Alexander Kürthy, konateľ