

Zmluva o výkone správy č. 23 / 2018 / 0

uzatvorená

podľa § 8a Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení

a

Mandátna zmluva

uzatvorená podľa § 566 Zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení

I. ZMLUVNÉ STRANY

Vlastník: DYNAMIK REAL 2, s.r.o.
Zastúpený: Ing. Vladimír Viktor, konateľ
Sídlo: Štúrova 22, 949 01 Nitra
IČO: 36 635 995
IČ DPH: SK2021982215
Zápis: OR Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka č. 41236/N
Číslo účtu: 37 2601 2354/0200
IBAN: SK86 0200 0000 0037 2601 2354
SWIFT: SUBASKBX
(ďalej len „vlastník“ alebo „DYNAMIK REAL 2, s.r.o.“)

Nájomca: Mesto Topoľčany
Sídlo: Nám. M. R. Štefánika 1/1, 955 01 Topoľčany
Štatutárny orgán: Ing. Peter Baláž, primátor
IČO: 00 311 162
DIČ: 2021248537
Bankové spojenie: VÚB, a.s. Topoľčany
Číslo účtu: 227 192/0200
IBAN: SK2302000000000000227192
SWIFT: SUBASKBX
(ďalej len „Mesto Topoľčany“)

Správca: Mestské služby Topoľčany, s.r.o.
Sídlo: Nám. M. R. Štefánika 1/1, 955 01 Topoľčany
Štatutárny orgán: Ing. Peter Žembera, konateľ
IČO: 44 818 378
DIČ: 2022854053
Bankové spojenie: VÚB, a.s. Topoľčany
Číslo účtu: 16230092756/0200
(ďalej len „Správca“)

II. PREDMET ZMLUVY

2.1. DYNAMIK REAL 2, s.r.o. je výlučným vlastníkom (o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku) nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese: Topoľčany, obec: Topoľčany, **katastrálne územie: Topoľčany**, ktoré sú zapísané na **liste vlastníctva č. 6344** nasledovne:

Časť A: Majetková podstata:

Stavby

Bytový dom A súpisné číslo 5016 postavený na parcele registra „C“ p.č. 4977/18 – druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 293 m² (ďalej len „Bytový dom A“)
Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba, t.j. Bytový dom A je evidovaný na LV č. 2354

Časť B: Vlastník:

Vchod	Číslo priestoru	Podlažie	Poschodie	Podiel priestoru na spoloč. častiach a spoločných zariadeniach domu
A	Iný nebytový priestor	1.NP	Prízemie	7721/120299
A	Byt č. 1	2.NP	1. poschodie	5212/120299
A	Byt č. 2	2.NP	1. poschodie	3799/120299
A	Byt č. 3	2.NP	1. poschodie	2608/120299
A	Byt č. 4	2.NP	1. poschodie	3973/120299
A	Byt č. 5	2.NP	1. poschodie	5165/120299
A	Byt č. 6	3.NP	2. poschodie	5212/120299
A	Byt č. 7	3.NP	2. poschodie	3799/120299
A	Byt č. 8	3.NP	2. poschodie	2608/120299
A	Byt č. 9	3.NP	2. poschodie	3973/120299
A	Byt č. 10	3.NP	2. poschodie	5165/120299
A	Byt č. 11	4.NP	3. poschodie	5212/120299
A	Byt č. 12	4.NP	3. poschodie	3799/120299
A	Byt č. 13	4.NP	3. poschodie	2608/120299
A	Byt č. 14	4.NP	3. poschodie	3973/120299
A	Byt č. 15	4.NP	3. poschodie	5165/120299
A	Byt č. 16	5.NP	4. poschodie	5212/120299
A	Byt č. 17	5.NP	4. poschodie	3799/120299
A	Byt č. 18	5.NP	4. poschodie	2608/120299
A	Byt č. 19	5.NP	4. poschodie	3973/120299
A	Byt č. 20	5.NP	4. poschodie	5165/120299
A	Byt č. 21	6.NP	5. poschodie	7364/120299
A	Byt č. 22	6.NP	5. poschodie	7411/120299
A	Byt č. 23	7.NP	6. poschodie	7364/120299
A	Byt č. 24	7.NP	6. poschodie	7411/120299
Spolu				120299/120299

- 2.2. Bytový dom A sa nachádza na ulici P. O. Hviezdoslava v Topoľčanoch. Jednotlivé byty a nebytový priestor, ktoré sa nachádzajú v Bytovom dome A vrátane technickej vybavenosti sú zhotovené v bežnom štandarde v súlade s podmienkami zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania (ďalej len „**Zákon o ŠFRB**“) a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj byvania a o sociálnom bývaní (ďalej len „**Zákon o dotáciách**“).
- 2.3. Do času, kým Mesto Topoľčany nadobudne vlastnícke právo k bytom a nebytovému priestoru vrátane príslušných spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a spoločným zariadeniam Bytového domu A, je medzi spoločnosťou: DYNAMIK REAL 2, s.r.o. ako prenajímateľom a Mestom Topoľčany ako nájomcom uzavretá:
- samostatná nájomná zmluva pre byty a
 - samostatná zmluva o nájme nebytového priestoru,
- na základe ktorých je užívateľom bytov a nebytového priestoru Mesto Topoľčany.
- 2.4. Následne Mesto Topoľčany je ako nájomca oprávnené:
- jednotlivé byty prenechávať do dočasného užívania – podnájmu fyzickým osobám ako podnájmomcom a
 - nebytový priestor prenechávať do dočasného užívania – podnájmu tretím osobám ako podnájmomcom.
- 2.5. Zmluvné strany sa dohodli, že Správca sa zaväzuje v rozsahu dojednanom v tejto zmluve a za podmienok v nej uvedených zabezpečovať pre spoločnosť: DYNAMIK REAL 2, s.r.o. (vlastník) pre Mesto Topoľčany ako nájomcu bytov a nebytového priestoru v Bytovom dome A, ktoré sú uvedené v bode 2.1. tejto zmluvy, ich správu a plnenia spojené s užívaním bytov a nebytového priestoru.

- 2.6. DYNAMIK REAL 2, s.r.o. ako vlastník bytov a nebytového priestoru v Bytovom dome A sa zaväzuje, že na zabezpečenie výkonu správy Bytového domu A zaplatí správcovi odplatu dojednanú v tejto zmluve.

III. ČINNOSŤ SPRÁVCU

- 3.1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu Bytového domu A obstarávaním služieb a tovarov, ktorými v Bytovom dome A zabezpečí:
- prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu,
 - služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
 - iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými nájomcami bytov a nebytových priestorov v dome.
- 3.2. DYNAMIK REAL2, s.r.o. ako vlastník bytov a nebytového priestoru v Bytovom dome A má v čase podpisu tejto zmluvy podpísanú:
- zmluvu so spoločnosťou: Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s. - pre dodávku studenej vody /SV/ a odkanalizovanie splaškových vôd;
 - zmluvu so spoločnosťou: TOMA, s.r.o., IČO: 31 421 695 – na dodávku tepla a teplej vody. DYNAMIK REAL2, s.r.o. ďalej uzavrie so spoločnosťou: Západoslovenská distribučná, a.s. zmluvu o pripojení odberného elektrického zariadenia žiadateľa do distribučnej sústavy - pre pripojenie 27 elektromerov pre Bytový dom A.
- Zmluvné strany sa dohodli, že následne zabezpečia prepis všetkých zmlúv na Správca tak, aby priamym odberateľom všetkých médií (vodné a stočné, teplo a teplá voda, elektrická energia) bol Správca, prostredníctvom ktorého budú tieto služby zabezpečované.
- 3.3. Správca ďalej okrem dodávky médií opísanej v bode 3.2. zabezpečí pre Bytový dom A:
- havarijnú službu v dome
 - ďalšie služby na základe požiadaviek nájomcov/podnájomcov za osobitnú úhradu napr. upratovanie a čistenie spoločných priestorov, letnú a zimnú údržbu príľahlých chodníkov k domu.
- 3.4. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že počas trvania nájomných zmlúv uvedených v bode 2.4. zmluvy zabezpečí servisné prehliadky a revízie zariadení v Bytovom dome A spoločnosť: DYNAMIK REAL, s.r.o. na vlastné náklady t.j. tieto činnosti nezabezpečuje Správca:
- pravidelný servis výťahu v Bytovom dome A;
 - pravidelnú revíziu pre: svetlík, hasiace prístroje, elektriку a požiarne dvere.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

- 4.1. Správca sa zaväzuje, že činnosť správcu bude vykonávať v súlade s platnou právnou úpravou, technickými normami, plniť si povinnosti vyplývajúce pre správcu z ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ako aj z ustanovení tejto zmluvy s odbornou starostlivosťou tak, aby vlastník / Mesto Topoľčany ako nájomca mohol nerušene vykonávať svoje vlastnícke práva/nájomné práva, dbať na ochranu práv vlastníka/nájomcu, uprednostňovať jeho záujmy pred vlastnými, vykonávať práva k majetku vlastníka/nájomcu len v záujme vlastníka/nájomcu bytov a nebytového priestoru. Správca je povinný pri obstarávaní tovarov a služieb dojednávať čo najvýhodnejšie podmienky.

A) Správca je v súvislosti so vznikom, trvaním a skončením nájomného/podnájomného vzťahu povinný:

- Prevziať technickú dokumentáciu vzťahujúcu sa k predmetu zmluvy podľa článku II. od vlastníka domu;
- Preberať a odovzdávať byty / nebytový priestor v prípadoch skončenia a vzniku podnájomného vzťahu;
- Stanovovať výšku podnájomného v súlade s prílohou č. 1 tejto zmluvy – Rozpis podnájomného na byty.
- Informovať podnájomcov o zmenách v cenových predpisoch vzťahujúcich sa k podnájomu bytu a nebytovému priestoru a výške úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a nebytového priestoru;
- Zabezpečiť právne služby za účelom riešenia vzniknutých pohľadávok;

- 6) Evidovať a vymáhať vzniknuté pohľadávky z titulu neplatenia podnájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru tak, aby vždy boli uplatnené v premlčacej lehote na súde. Prípadné opomenutie vymáhania vzniknutých pohľadávok v premlčacej lehote bude uhrádzať správca v plnej výške;
- 7) Mesačne doručiť Mestu Topoľčany zoznam neplatičov s uvedením obdobia, za ktoré dlh vznikol, výšku dlhu s uvedením dlžníkov, s ktorými bol dohodnutý splátkový kalendár;
- 8) Vypovedať podnájom z bytu a nebytového priestoru v zmysle Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, pričom 1 kópiu výpovede je povinný súčasne zaslať Mestu Topoľčany na bytový referát;
- 9) Správca je povinný zabezpečiť vykonanie právnych úkonov spojených s vypratáním bytu a nebytového priestoru podnájomcov (ďalej len „deložácia), ktorí po ukončení podnájomnej zmluvy dobrovoľne neuvoľnili nájomný byt. Vypratanie bytov a nebytového priestoru zabezpečuje správca prostredníctvom súdneho exekútora;
- 10) Správca zabezpečuje uskladnenie vecí z vypratávaného bytu / nebytového priestoru realizovaného súdnym exekútorom na obdobie 6 mesiacov v priestoroch určených Mestom Topoľčany, ak podnájomca ako povinný neurčí miesto na ich uskladnenie. Po uplynutí 6 mesiacov je správca povinný vykonať likvidáciu uskladnených vecí podľa platných právnych predpisov;
- 11) O vypratávaní bytu / nebytového priestoru vyhotoví správca písomný záznam s uvedením stavu a čísel meračov spotreby energií a vody a zabezpečí zapečatenie bytu / nebytového priestoru;
- 12) Po vykonaní vypratania bytu / nebytového priestoru správca písomným protokolom odovzdá podnájomcovi ako vlastníkovi bytového zariadenia a hnuiteľných vecí, tieto veci z bytu / nebytového priestoru;
- 13) Správca vystaví Mestu Topoľčany faktúru za každú vykonanú prácu uvedenú v bode 9 až 12 tohto článku osobitne;
- 14) Správca je oprávnený v prípade havárie v byte / nebytovom priestore, ak sa v ňom podnájomca dlhodobo nezdržuje, vstúpiť do bytu / nebytového priestoru za účasti zástupcu Mesta Topoľčany a účasti vlastníka odstrániť haváriu;
- 15) Protiprávne nasťahovanie do bytu rieši správca na základe súdneho rozhodnutia vypratáním občana a jeho bytového zariadenia. Takéto konanie občana je správca povinný oznámiť na Okresný úrad Topoľčany ako spáchanie priestupku podľa § 26 zák. č. 372/1990 Zb.;
- 16) Pri akejkoľvek zmene podnájomného vzťahu k bytu / nebytového priestoru zaznamenať stav jednotlivých meračov médií, zabezpečiť ich zapečatenie za prítomnosti zástupcu Mesta Topoľčany, ktorý potvrdí zistené skutočnosti svojím podpisom a obdrží jedno vyhotovenie záznamu;
- 17) Pravidelne mesačne poskytnúť Mestu Topoľčany na diskete /CD/ aktualizovanú databázu z počítačového programu na prezeranie kont a evidenčných listov podnájomcov a ich platieb podnájomného ako aj úhrad za služby;
- 18) **Mandátna zmluva v zmysle § 566 Zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník –** Zmluvné strany sa dohodli, že správca je povinný v mene a na účet Mesta Topoľčany uzatvárať podnájomné zmluvy k bytom a nebytovému priestoru v dome na základe súhlasu Mesta Topoľčany s uzatvorením podnájomnej zmluvy v súlade s čl. VII. Tejto zmluvy. Mesto Topoľčany týmto súčasne udeľuje správcovi plnú moc na úkony spojené s uzatváraním podnájomných zmlúv medzi Mestom Topoľčany ako nájomcom a treťou osobou ako podnájomcom k bytom a nebytovému priestoru.

B) Správca je na úseku ekonomických vzťahov s vlastníkom povinný:

- 1) Mesačne odvádzať predpísané platby na určený účet Mesta Topoľčany vedený v peňažnom ústave: **Všeobecná úverová banka, a.s.**, IBAN: **SK23 0200 0000 0000 0022 7192** do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca za mesiac predchádzajúci spolu so súpisom platieb podľa jednotlivých podnájomcov. Predložiť zoznam predpisov úhrad a skutočné úhrady za príslušný mesiac;
- 2) Mesačne predkladať rozpis platieb podnájomného a platieb za plnenia spojené s užívaním podľa jednotlivých podnájomcov v termíne do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca;
- 3) Vykonať do 31.5. príslušného kalendárneho roka zúčtovanie úhrad spojených s bývaním za predchádzajúci kalendárny rok voči podnájomcom.

C) Správca je pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu povinný:

- 1) nahlasovať vlastníkovi a nájomcovi domu nepovolené zásahy do stavebných konštrukcií do 48 hodín od ich zistenia;
- 2) umožniť zamestnancom vlastníka kontrolu výkonu predmetu správy a umožniť vykonanie inventarizácie.

V. FOND PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV

Fond prevádzky, údržby a opráv tvorí vlastník t.j. spoločnosť: DYNAMIK REAL, s.r.o., pričom bližšie sú podmienky jeho tvorby uvedené v nájomných zmluvách uvedených v bode 2.4. tejto zmluvy.

VI. POPLATOK (PLATBA) ZA VÝKON SPRÁVY

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška mesačného poplatku za výkon správy jedného bytu alebo jedného nebytového priestoru predstavuje sumu 5,00 € bez DPH, slovom: päť eur bez DPH t.j. 6,00 € vrátane 20% DPH - v Bytovom dome A je 24 bytov a 1 nebytový priestor, preto celková výška mesačného poplatku za správcu predstavuje sumu 125,-€ bez DPH t.j. 150,-€ vrátane 20% DPH.
Poplatok za výkon správy bude Správcom platiť DYNAMIK REAL 2, s.r.o. mesačne na základe faktúry vystavenej Správcom voči spoločnosti: DYNAMIK REAL 2, s.r.o. v lehote 15 dní od doručenia faktúry. DPH bude k poplatku za správu pripočítaná vždy vo výške stanovenej právnymi predpismi aktuálne platnými v čase zdaniteľného plnenia.
- 6.2. Poplatok za výkon správy je možné zmeniť len písomnou dohodou všetkých zmluvných strán.

VII. MANDÁTNA ZMLUVA

- 7.1. Mesto Topoľčany splnomocňuje správcu, aby mene a na účet Mesta Topoľčany ako nájomcu bytov a nebytového priestoru v dome uskutočňoval všetky právne úkony spojené:
 - a) s uzavieraním podnájomných zmlúv medzi Mestom Topoľčany a tretími osobami – podnájomcami,
 - b) s vymáhaním škody, vzniknutých nedoplatkov na podnájomnom a úhradách za služby, ktoré sú spojené s užívaním bytov resp. nebytového priestoru,
 - c) vystupoval pred štátnymi a iným orgánmi a k všetkým právnym úkonom v rozsahu nevyhnutnom k plneniu povinností správcu podľa ustanovení tejto zmluvy o výkone správy.
- 7.2. Plná moc udelená správcom je účinná odo dňa podpísania tejto zmluvy zmluvnými stranami, prístupia k nej a platí až do konca ukončenia zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou.
- 7.3. Správca plnú moc prijíma, čo potvrdzuje štatutárny zástupca svojím podpisom na tejto zmluve.

VIII. DOBA TRVANIA ZMLUVY A JEJ UKONČENIE

- 8.1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa účinnosti nájomných zmlúv uvedených v bode 2.4. tejto zmluvy, pričom Mesto Topoľčany aj Správca sa zaväzujú, že počas trvania nájomných zmlúv uvedených v bode 2.4. tejto zmluvy, túto zmluvu neskončia.
- 8.2. Túto zmluvu je možné ukončiť:
 - a) výpoveďou;
 - b) dohodou zmluvných strán.
- 8.3. Zmluvné strany dohodli pri skončení zmluvy výpoveďou 3 mesačnú výpoveďnú lehotu, ktorá začína plynúť 1.dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
- 8.4. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že dňom nadobudnutia vlastníckeho práva k bytovému domu, k bytom a nebytovému priestoru Mestom Topoľčany sa zmluvný vzťah podľa tejto zmluvy voči DYNAMIK REAL 2, s.r.o. ako vlastníkovi skončí.

IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1. Zmluvné strany sú povinné po nadobudnutí platnosti nových predpisov /ekonomických, právnych, cenových a iných/ zosúladiť obsah zmluvy v lehote do 30 dní od nadobudnutia účinnosti týchto predpisov.

- 9.2. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia predložiť vlastníkovi správu o svojej činnosti, predložiť písomné materiály, ktoré súvisia so správou, vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníka na účtoch v banke na účet nového správcu.
- 9.3. Vady zistené na spravovanom majetku budú uvedené v odovzdávajúcom protokole. Správca zároveň odovzdá príslušnú dokumentáciu vzťahujúcu sa k predmetu správy.
- 9.4. V prípade zistenia škody na majetku Mesta Topoľčany a spoločnosti DYNAMIK REAL 2, s.r.o., ktorá vznikla z titulu zanedbania/porušenia povinností správcu, je správca povinný túto škodu uhradiť.
- 9.5. Pokiaľ nie je v zmluve ustanovené inak, platia pre tento vzťah ustanovenia Zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník a Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
- 9.6. Zmluvné strany boli s obsahom zmluvy oboznámené, s jej obsahom súhlasia a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
- 9.7. Zmluva je vyhotovená v 6 exemplároch s platnosťou originálu, 2 exemplár pre vlastníka, dva exempláre pre Mesto Topoľčany a 2 exempláre pre správcu.
- 9.8. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Mesta Topoľčany. Zmluvné strany berú na vedomie, že ak by nedošlo k zverejneniu tejto zmluvy v lehote do 3 mesiacov od jej uzavretia, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo zo zákona. Zmluva bola schválená Mestským zastupiteľstvom v Topoľčanoch, a to uznesením č.582/23/2018, ktoré tvorí Prílohu č. 2 zmluvy.
- 9.9. Každá zmluvná strana potvrdzuje druhej zmluvnej strane, že:
 - a) konzultovala a/alebo mala možnosť konzultovať (a ktorú z vlastného rozhodnutia nevyužila) obsah, význam a dôsledky každého ustanovenia tejto zmluvy so všetkým príslušnými poradcami, vrátane externých účtovných a právnych poradcov, ktorých považovala za odborne vhodných a spôsobilých,
 - b) uzavrela túto zmluvu s plným pochopením jej podmienok.
- 9.10. Prílohami zmluvy sú:
 - Príloha č. 1 – Rozpis podnájomného na byty
 - Príloha č. 2 – Uznesenie mestského zastupiteľstva mesta Topoľčany č. 582/23/2018

V Topoľčanoch dňa 15.2.2018

.....
DYNAMIK REAL 2, s.r.o.
Ing. Vladimír Viktor, konateľ
Vlastník

.....
Mesto Topoľčany
Ing. Peter Baláž, primátor

.....
Mestské služby Topoľčany, s.r.o.
Ing. Peter Žembera, konateľ
Správca