

# Zmluva o výkone správy

uzatvorená podľa § 8a zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení /Zákon/.

## Čl. I. Zmluvné strany

- 1.1. **Správca: HODUS KOMUNAL s.r.o.**  
so sídlom Vydrany č. 71, Vydrany 930 16  
IČO: 47 617 080, DIČ: 2024042350  
V zastúpení: Ing. Štefan Rózsa, konateľ spoločnosti  
Spoločnosť zapísaná v OR Okresného súdu Trnava oddiel: Sro, vložka č. 33862/T
- 1.2 **Vlastník: INTERFAN, spol. s r.o.**  
So sídlom: Ulica Biskupa Kondého č. 4577/18, Dunajská Streda 929 01  
IČO: 36 268 534, IČDPH: SK 2021943891  
V zastúpení: Ing. Jozef Fodor, konateľ spoločnosti  
Spoločnosť zapísaná v OR OS Trnava, Oddiel: Sro, vložka č. 16650/T

*Vlastník všetkých bytov a nebytových priestorov v bytových domoch s 5x4 b.j.*

- súp.č. 569 situovaný na parcele registra „C“ č. 602/193 o výmere 143 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 2724,
  - súp.č. 570 situovaný na parcele registra „C“ č. 602/197 o výmere 142 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 2725,
  - súp.č. 571 situovaný na parcele registra „C“ č. 602/205 o výmere 142 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 2726,
  - súp.č. 572 situovaný na parcele registra „C“ č. 602/207 o výmere 142 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 2727,
  - súp.č. 573 situovaný na parcele registra „C“ č. 602/212 o výmere 142 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 2728.
- zastavané plochy a nádvorcia v obci a kat. území Vydrany – v ďalšom texte len ako bytové domy, alebo domy.*

## Čl. II Predmet zmluvy

- 2.1. Správca sa zaväzuje, že v rozsahu dojednanom v tejto zmluve a za podmienok v nej uvedených obstará pre vlastníka bytových domov plnenia spojené s užívaním bytov a NP a správu domov /ďalej aj správa/.
- Správca potvrdzuje, že na zabezpečenie správy má všetky právne predpoklady a súčasne disponuje dostatočnými odbornými znalosťami a skúsenosťami.
- 2.2. Správca berie na vedomie, že všetky platby za zabezpečenie správy a to vrátane preddavkov na služby, ktoré sa s užívaním bytov bežne poskytujú a ktoré sú dojednané v tejto zmluve, zabezpečí vlastník prostredníctvom Obce Vydrany a to v intenciách nájomnej zmluvy, ktorú súčasne so zmluvou o výkone správy uzatvoril vlastník bytových domov s označenou obcou ako nájomcom. Správca potvrdzuje, že sa oboznámil s obsahom tejto nájomnej zmluvy.
- 2.3. Zmluvné strany potvrdzujú, že v čase uzatvorenia tejto zmluvy uzatvorili vlastník a Obec Vydrany kúpnu zmluvu v zmysle ktorej vlastník, v pozícii predávajúceho, previedol na obec, v pozícii kupujúceho, vlastnícke právo ku všetkým bytom v predmetných bytových domoch. V intenciách tejto zmluvy nadobudne – kupujúci, vlastnícke právo k predmetu zmluvy až po zaplatení kúpnej ceny vo výške a spôsobom v kúpnej zmluve dojednanom.

## Čl. III Rozsah a obsah predmetu plnenia

- 3.1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí domov, spoločných zariadení domov, ich príslušenstva, prevádzku domov vrátane dodávky služieb, ktoré sa s užívaním bytu bežne poskytujú a to všetko tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv

- k bytom a NP v domoch.
- 3.2. Správca obstará dodávku nasledujúcich médií a poskytovanie nasledujúcich služieb:
    - dodávku studenej vody a jej odkanalizovanie
    - odkanalizovanie zrážkovej vody zo strechy domov
    - osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domov
    - bezpečnosť a ochranu zdravia a protipožiarnu ochranu spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domov a príľahlého pozemku
    - poistenie domov a uplatňovanie poistných udalostí
    - deratizáciu a dezinfekciu
    - iné služby, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domov ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a NP v domoch.
  - 3.3. Správca zabezpečí vedenie ekonomickej agendy:
    - fondu prevádzky, opráv a údržby domov/FPOU/
    - zálohových platieb za poskytované služby
    - ročného zúčtovania zálohových platieb za poskytnuté služby
  - 3.4. Správca obstará vykonanie prehliadok a skúšok elektrických a plynových zariadení v zmysle platných predpisov a zabezpečí vedenie revízných kníh k jednotlivým zariadeniam v domoch.
  - 3.5. Správca obstará odstránenie závad zistených prehliadkami a skúškami po vyjadrení zástupcu vlastníka k predpokladanej výške nákladov a k ich finančnému krytiu.
  - 3.6. Správca obstará opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domov v rozsahu a za podmienok upravených v tejto zmluve.
  - 3.7. Správca vymáha nedoplatky vlastníka bytov a NP podľa svojho uváženia čo najefektívnejším právne relevantným spôsobom.
  - 3.8. Vlastník bytov a NP splnomocňuje správcu, aby v jeho mene a na jeho účet uskutočňoval všetky právne úkony spojené s vymáhaním vzniknutých nedoplatkov.

#### Čl. IV

#### Práva a povinnosti správcu

- 4.1. Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, technické normy a ustanovenia tejto zmluvy.
- 4.2. Správca je povinný:
  - a/ hospodáriť s majetkom vlastníka bytov a NP s odbornou starostlivosťou,
  - b/ dbať na ochranu práv vlastníka bytov a NP a uprednostňovať jeho záujmy pred vlastnými,
  - c/ sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do FPOU domov od vlastníka bytov a NP a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
  - d/ umožniť vlastníkovi bytov alebo NP na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu a použitia FPOU domov.
- 4.3. Na zabezpečenie plnení podľa čl. III bod 3.2. tejto zmluvy určí správca mesačné preddavky na zálohové platby s prihliadnutím na predpokladané náklady a v ďalších obdobiach s prihliadnutím na skutočné náklady v prechádzajúcom období.  
Správca je oprávnený meniť výšku zálohových platieb v závislosti od dodávateľmi ohláseného zvýšenia cien poskytovaných služieb a/alebo v závislosti od zmeny podmienok rozhodujúcich pre výpočet zálohovej platby na strane vlastníka bytov a NP.  
Správca je povinný oznámiť vlastníkovi bytu a NP aktuálnu výšku zálohových platieb písomne a to vždy s dostatočným časovým predstihom.
- 4.4. Správca je povinný viesť samostatné účty na domy, ktoré sú predmetom správy podľa tejto zmluvy.  
Správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účtoch domov a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa. Majetok vlastníka bytov a NP nie je súčasťou majetku správcu a správca nie je oprávnený s ním nakladať ako so svojím.
- 4.5. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka:
  - a/ predložiť vlastníkovi bytov a NP v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok
  - b/ vykonať vyúčtovanie použitia FPOU a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a NP

v domoch

c/ najneskôr do 30.10. daného roka predložiť vlastníkovi ročný plán opráv.

4.6. Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytov a NP v domoch sa uskutoční nasledovne:

a/ podľa nameraných hodnôt /upravených koeficientom/

- dodávka studenej vody na ohrev teplej vody a studenej vody a jej odkanalizovanie

b/ podľa spoluvlastníckeho podielu uvedeného na liste vlastníctva

- odkanalizovanie zrážkovej vody zo strechy domov

- bezpečnosť a ochrana zdravia a protipožiarna ochrana spoločných častí, spoločných zariadení domov, príslušného pozemku a príslušenstva domov

- poistenie domov a uplatňovanie poistných udalostí

- deratizáciu a dezinfekciu

c/ podľa počtu obyvateľov v byte

- osvetlenie spoločných častí v domoch

d/ podľa vykurovanej plochy /podlahovej plochy/

- vykurovanie bytov

4.7. Správca je oprávnený vo vyúčtovaní vykázaný preplatok započítať - použiť na úhradu svojej pohľadávky voči vlastníkovi a ďalej je povinný preplatok vrátiť vlastníkovi najneskôr do 30 kalendárnych dní od doručenia vyúčtovania vlastníkovi.

## Čl. V

### Práva a povinnosti vlastníka

5.1. Práva a povinnosti vlastníka sú vymedzené Zákonom, občianskym zákonníkom a touto zmluvou.

5.2. Vlastník je povinný platiť pravidelne mesačne vopred:

a/ preddavok do FPOU domu v sume 0,74 Eur za m<sup>2</sup>, alebo úhrnne 765,31 Eur za všetky domy.

b/ preddavok za plnenia spojené s užívaním bytov v sume 1096.- Eur za všetky domy.

c/ odplatu za činnosť správcu v sume 6.- Eur za každý byt, alebo úhrnne 120.- Eur za všetky domy.

5.3. Platby podľa bodu 5.2. tohto článku je vlastník povinný poukazovať na účet založený správcom najneskôr 5. dňa príslušného mesiaca. Finančné prostriedky na hradenie týchto platieb zabezpečí vlastník spôsobom dojednaným v čl. II bod 2.2. tejto zmluvy.

## Čl. VI

### Spôsob správy domov

6.1. Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domov, rozhodovať o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domov, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv.

6.2. Správca zabezpečí, umiestnenie informačnej tabule v jednotlivých vchodoch domov, ktorá sa bude považovať za obvyklé miesto na oznamovanie všetkých informácií a skutočností v súvislosti s výkonom správy domov.

## Čl. VII

### Odplata za výkon správy

7.1. Odplata za výkon správy a činností, ktoré sú predmetom tejto zmluvy sa určuje dohodou zmluvných strán podľa zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení v sume 6.- Eur mesačne za každý byt, alebo úhrnne 120.- Eur mesačne za domy. Odplata je vrátane DPH.

7.1. Správca je oprávnený navrhnúť úpravu výšky dojednanej odplaty až po uplynutí 12 mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

## Čl. VIII

### Hospodárenie s fondom prevádzky opráv a údržby domov /FPOU/

- 8.1. FPOU slúži na úhradu nákladov spojených s prevádzkami domov a na zabezpečenie údržby a opráv spoločných častí a zariadení domov.
- 8.2. Prostriedky FPOU vedie správca na osobitnom účte a súčasťou fondu sú aj úroky. Poplatky súvisiace s vedením účtu a s pohybom finančných prostriedkov na účte sú výdavkami fondu.
- 8.3. O použití finančných prostriedkov na FPOU rozhoduje vlastník.
- 8.5. Súhlas vlastníka nie je potrebný ak správca použije prostriedky:
  - a/ na úhradu nákladov spojených s pravidelnými odbornými prehliadkami a skúškami spoločných zariadení /vyhradené technické zariadenia plynové, elektrické, blezkozvody/ a na odstránenie závad zistených pri odborných prehliadkach týchto zariadení.
  - b/ na platenie poisťného za domy,
  - c/ pri objednávaní prác a služieb týkajúcich sa opráv bytových domov.
  - d/ ak je to nevyhnutné na odvrátenie bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva, vzniku škody a/alebo jej nárastu. O takomto použití finančných prostriedkov správca ihneď informuje vlastníka.
- 8.6. Správca je oprávnený použiť finančné prostriedky FPOU prechodne na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a NP v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu takéhoto plnenia je správca povinný takto použité prostriedky vrátiť do FPOU.
- 8.7. Finančné prostriedky FPOU nepoužité v kalendárnom roku sa vlastníkovi nevracajú, ale sa prenášajú do nasledujúceho roku. To isté platí aj pri zmene vlastníka bytu a NP.
- 8.8. V prípade ak vlastník nedá súhlas k úkonom, ktoré sú predpísané a/alebo nevyhnutné k udržaniu bezpečnosti a prevádzkyschopnosti spoločných častí a zariadení domov, hoci ho o to správca požiadal, správca nezodpovedá za prípadné škody a iné následky takéhoto rozhodnutia.
- 8.9. Správca nezodpovedá za škody, pokuty a iné postihy, ktoré vzniknú v dôsledku nedostatku finančných prostriedkov na FPOU.

## **Čl. IX**

### **Záverečné dojednania**

- 9.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 9.2. Právny vzťah založený touto zmluvou možno ukončiť písomnou dohodou, alebo písomnou výpoveďou. Pre tento účel sa dojednáva 3 mesačná výpovedná lehota, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý nasleduje po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 9.3. Správca je povinný najneskôr v deň skončenia výkonu správy predložiť vlastníkovi správu o svojej činnosti, vyúčtovanie použitia FPOU a vyúčtovanie preddavkov za obstarávané plnenia. Súčasne je povinný odovzdať novému správcovi, alebo spoločenstvu vlastníkov bytov všetky písomnosti.
- 9.4. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo NP v dome prechádzajú na nového vlastníka práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy a doterajší vlastník bytu alebo NP odstupuje od zmluvy o výkone správy a nový vlastník je povinný pristúpiť k tejto zmluve o výkone správy.
- 9.5. Zmluva bola vyhotovená vo dvoch vyhotoveniach po jednom pre každú zmluvnú stranu.
- 9.6. Zmeny a doplnky k tejto zmluve sú platné len pokiaľ boli vyhotovené v písomnej forme a potvrdené zmluvnými stranami.
- 9.7. Osobitné dojednania o doručovaní
  1. Správca môže písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy doručovať vlastníkovi:
    - a/ cestou vlastníkom oznámeného zástupcu/zástupcov, písomnosť sa bude považovať za doručenie uplynutím 3. dňa po odovzdaní zástupcovi.
    - b/ zverejnením v dome obvyklým spôsobom /tabula v zmysle čl. VI, bod 6.4 zmluvy/, písomnosť sa bude považovať za doručenie dňom zverejnenia
    - c/ dorúčením na adresu vlastníka uvedenú v tejto zmluve pri identifikácii zmluvných strán cestou poštového doručovateľa, ako doporučená listová zásielka /ďalej len zásielka/. Písomnosť sa bude považovať za doručenie dňom prevzatia zásielky účastníkom zmluvy ktorému je zásielka adresovaná /ďalej len adresát/. V prípade, ak adresát zásielku odmietne prevziať a/alebo inak zmarí jej doručenie, zásielka sa bude považovať za doručenie uplynutím 3. dňa po odovzdaní zásielky doručovateľovi a to aj v prípade, ak sa adresát o zásielke

nedozvedel.

2. Vlastník môže písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy doručovať správcovi osobne alebo poštovým doručovateľom. V prípade doručovania poštovým doručovateľom platí dojednanie v písm. c bodu bode 9.7.1. tohto čl. zmluvy.
- 9.10. Zmluva je platná a účinná dňom 01.05.2015.
- 9.11. Zmluvné strany potvrdzujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, ďalej potvrdzujú že sa s obsahom zmluvy oboznámili, jej obsahu porozumeli na znak čoho sa vlastnoručne podpisujú.

Vo Vydranoch, dňa 01.05.2015

**Správca: HODUS KOMUNAL s.r.o.**

**V zast.: Ing. Štefan Rózsa, konateľ spoločnosti**

HODUS KOMUNAL s.r.o.  
Vydrany 929 01, 929 01 Vydrany  
IČO: 47 617 050 DIČ: 2024042350

**Vlastník: INTERFAN, spol. s r.o.**

**V zast.: Ing. Jozef Fodor, konateľ spoločnosti**

**INTERFAN, spol. s r.o.**  
Biskupa Kondého 4577/18  
929 01 Dunajská Streda