

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY DOMU

uzavretá podľa § 8 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

medzi

Vlastníkmi: Obec Smrdáky

vlastník bytu č.10
Hviezdoslavova 130
Smrdáky

a

Správcom: MARELS, s. r. o.
Robotnícka 1573/52
905 01 SENICA
Zodpovedný zástupca: Ing. Peter Pišťánek – konateľ spoločnosti
IČO : 36227871
DIČ : 2020187664
IČ DPH : SK 2020187664
Bankové spojenie : VÚB a. s. Senica
Číslo účtu: 1900078553/ 0200
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava,
oddiel s. r. o., vložka číslo 11023/T
(ďalej len „správca“)

I.

Úvodné ustanovenia

Správca Marels s. r. o. je správcovskou spoločnosťou zapísanou v obchodnom registri Okresného súdu v Trnave oddiel Sro, vložka číslo 11023/T s predmetom činnosti správa nehnuteľností, zabezpečovanie služieb potrebných na prevádzku bytových domov, budov a zariadení.

Vlastník (vlastníčka) bytu sa preukázala Listom vlastníctva č. 711 zo dňa 9.6.2017, ktorý vydal Okresný úrad Senica, katastrálny odbor, z ktorého vyplýva vlastnícke právo k bytu, spoločným priestorom a spoluvlastnícky podiel k pozemkom.

II.

Predmet zmluvy

Vlastníci bytového domu Hviezdoslavova 130 v Smrdákoch poverujú správcu spoločnosť Marels, s. r. o. na zabezpečenie správy domu, zabezpečenie prevádzky, údržby a opravy spoločných častí, zimnej údržby v okolí domu a všetkých služieb súvisiacich s užívaním bytov a spoločných priestorov. Vlastníci sa zaväzujú za poskytnuté služby uhrádzať pravidelné mesačné poplatky za správu domu a vykonané služby.

Správca prevezme bytový dom od spoluvlastníkov fyzickým prevzatím na základe spísanej zápisnice, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy. V zápisnici sa uvedú odovzdávané podklady týkajúce sa domu a to dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby, technický stav domu.

III. Práva a povinnosti správcu

34. Správca sa zaväzuje, že:

- a. bude vykonávať správu domu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a v súlade s platnou právnou úpravou s odbornou starostlivosťou tak, aby vlastníci bytov a nebytových priestorov mohli nerušene vykonávať svoje vlastnícke práva,
- b. správu bude vykonávať v mene vlastníkov a na ich účet,
- c. bude pri výkone správy postupovať podľa uznesení vlastníkov bytov prijatých nadpolovičnou väčšinou vlastníkov, alebo dvojtretinovou väčšinou v prípadoch, kde sa to vyžaduje v zákone č. 182/1993 Z. z. (väčšie opravy domu).
- d. spracovanie a vedenie agendy súvisiacej so správou bytových a nebytových priestorov pre bytové domy č.129, 130, 131
 - sledovanie a zapisovanie došlých platieb na kartu vlastníkov domu,
 - vyhotovenie upomienok neplatičom, sledovanie úhrad nedoplatkov a vymáhanie nedoplatkov,
 - vyhotovenie ročnej uzávierky na dom,
 - vyhotovenie ročného vyúčtovania služieb na jednotlivé byty,
 - realizáciu zmien výšky príspevku do Fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkom po dohode so zástupcom domu a po odsúhlasení schôdzou vlastníkov.
 - rozúčtovanie poplatku za poisťné, bankové, poštovné a inkasné poplatky, odmeny domovému zástupcovi. (Súdne poplatky a náklady spojené s právnym a exekučným vymáhaním nedoplatkov znáša vlastník zodpovedný za vznik predmetného nedoplatku).

35. Za tým účelom správca zabezpečí uzavretie zmlúv:

- a. na odber elektrickej energie na osvetlenie spoločných priestorov,
- b. na dodávku plynu
- c. na dodávku vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových a dažďových vôd,
- d. na pravidelnú deratizáciu,
- e. na čistenie komínov a vodovodných šacht,
- f. so spoločnosťou zabezpečujúcou výkon nepretržitej havarijnej služby,
- g. na poistenie domu a poistenie voči následkom živelných škôd,
- h. na zabezpečenie ďalších služieb, ktorých vykonanie vyplýva z právnych predpisov, alebo na základe uznesenia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov.

36. Správca je povinný zabezpečiť periodické plnenie povinností vyplývajúcich z osobitných predpisov najmä:

- a. revíziu plynových zariadení,
- b. revíziu komínov,
- c. pravidelnú kontrolu protipožiarneho zariadení v dome a ich prehliadky,
- d. revíziu elektroinštalácie
- e. revízie bleskozvodu
- d. viesť účtovnú evidenciu
- e. viesť samostatný účet pre dom so samostatnou evidenciou fondu údržby a opráv a prevádzkového fondu,
- f. ročne informovať vlastníkov bytov o pohybe prostriedkov na účte formou spracovania prehľadu platieb s oddelením príjmov a výdavkov,
- g. správca určí mesačnú výšku preddavkov za vykonávané služby, poplatky, poisťné, odmenu správcu a ďalšie určené a dohodnuté platby, ktoré doručí jednotlivým vlastníkom s príkazom na úhradu.

IV. Práva a povinnosti vlastníkov bytov

67. Vlastníci bytov budú uplatňovať svoje práva v súlade s vymedzením práv a povinností v zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

68. Vlastníci uplatňujú svoje práva z účasti na správe domu osobnou účasťou na domových schôdzach vlastníkov, ktoré zvoláva správca domu na podnet zástupcu vlastníkov bytov, na podnet minimálne jednej tretiny vlastníkov alebo z vlastného podnetu.
69. Vlastníci rozhodujú na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou hlasov, pričom za každý byt má vlastník jeden hlas. Správca domu zvolá schôdzi vlastníkov v primeranom predstihu najmenej desať dní pred jej konaním a v pozvánke uvedie program schôdze, ktorý sa môže meniť a doplňovať na základe nadpolovičnej väčšiny hlasov vlastníkov. V prípade, že sa na schôdzi nedostaví nadpolovičná väčšina vlastníkov, bude schôdza pokračovať o 60 minút, môže však rozhodnúť len o otázkach, v ktorých sa nevyžaduje dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov. Priebeh schôdze zaznamená zástupca správcu domu v zápisnici, v ktorej osobitne uvedie aj výsledok hlasovania k jednotlivým bodom rokovania. Vlastník môže písomne splnomocniť iného vlastníka na svoje zastupovanie na schôdzi. V plnej moci môže aj uviesť svoj prejav vôle, ako má splnomocnenec hlasovať.
70. Prehlasovaní vlastníci sa v prípade nesúhlasu s prijatým uznesením môžu obrátiť v lehote 15 dní na príslušný súd so žiadosťou, aby rozhodol o napadnutom uznesení.
71. Vlastníci bytov si zvolia na schôdzi vlastníkov svojich zástupcov, ktorí ich budú zastupovať vo vzťahu k správcovi domu a budú na neho prenášať požiadavky vlastníkov.
72. Vlastníci sú povinní uhrádzať preddavky na zabezpečenie výkonu správy, opráv a údržby domu na účet správcu vedenom v ČSOB banke Senica, číslo účtu IBAN SK55 7500 0000 0040 0609 2557, variabilný symbol je číslo bytu
- vo výške 1,35 EUR /m² podlahovej plochy bytu do fondu opráv a údržby,
 - úhrada za služby - bude stanovená v predpise nájomného
 - mesačnú odmenu za výkon správy

V.

Odmena za správu

Vlastníci domu sa dohodli so správcom na mesačnej odmene správcu za výkon správy vo výške 6,- EUR na jeden byt mesačne. K tejto sume sa pripočíta DPH. Uvedený poplatok bude určený v evidenčnom liste vlastníka. Poplatok je možné meniť 1x ročne, podľa zverejnenej miery inflácie, resp. dohodou.

VI.

Platenie a vyúčtovanie

- ddd) Vlastník bytu uhradí určený preddavok a odmenu za správu za každý mesiac, najneskôr do 15 dňa každého kalendárneho mesiaca. Platba sa považuje za uskutočnenú dňom pripísania na účet správcu.
- eee) Zmluvné strany sa dohodli na poplatku z omeškania vo výške 0,17 eur za každý deň omeškania s platením. V prípadoch hodných osobitného zreteľa najmä prechodnej zlej sociálnej situácie vlastníka môže schôdza vlastníkov na žiadosť dotknutého vlastníka rozhodnúť o odpustení časti alebo celého poplatku z omeškania.
- fff) Správca domu vykoná vyúčtovanie preddavkov platieb za predchádzajúci rok do konca mesiaca máj na základe faktúr jednotlivých poskytovateľov dohodnutých služieb.
- ggg) Vlastník bytu je povinný uhradiť vyčíslený nedoplatok do 15 dní od doručenia vyúčtovania. Vlastník môže v tejto lehote požiadať správcu o vysvetlenie účtovaných položiek vyúčtovania a opravu nesprávne uvedených údajov, ktoré majú vplyv na výsledok vyúčtovania.
- hhh) Správca sa zaväzuje uhradiť preplatok z vyúčtovania na účet uvedený vlastníkom, alebo na jeho adresu poštovým peňažným poukazom do 30.6. príslušného roka.

VII.

Zodpovednosť za škodu

Správca zodpovedá za škodu na dome, ktorá vznikla zanedbaním dohodnutých povinností vyplývajúcich zo správy domu.

Správca domu nezodpovedá za škody, ktoré vznikli nečinnosťou vlastníkov po jeho oznámení a upozornení

na potrebu opráv na dome.

Vlastník bytu zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil svojim konaním na dome alebo na jeho spoločnom zariadení. Škodu je povinný odstrániť uvedením do pôvodného stavu na vlastné náklady, alebo je povinný nahraďiť náklady na odstránenie škody zabezpečenej správcom.

VIII.

Oprava a údržba domu

23. Vlastníci domu súhlasia, aby správca domu vykonal opravy a údržbu z fondu opráv do predpokladaného rozpočtového nákladu do výšky 500,- EUR bez súhlasu vlastníkov, ktorí dávajú podpisom tejto zmluvy predchádzajúci súhlas. Náklady na opravu a údržbu v rozsahu od 500,- do 1000,- EUR musí byť vopred odsúhlasená oprávneným zástupcom vlastníkov domu. Ak oprava prevyšuje túto sumu musí ju správca domu odsúhlasiť s vlastníkmi na schôdzi vlastníkov.
24. Správca domu vedie fond opravy a údržby, prostriedky ktorého sa nemôžu použiť na financovanie nákladov za iné služby.
Pri použití finančných prostriedkov sa vychádza z plánu opráv a údržby na bežný rok schválený schôdzou vlastníkov. Nepredvídané opravy a údržba domu sa vykonávajú podľa zásad uvedených v bode 1 tohto článku.

IX.

Splnomocnenie pre správcu a zástupcu domu

Vlastníci domu splnomocňujú správcu na všetky právne úkony, ktoré vykonáva správca v mene vlastníkov na zabezpečenie povinností vyplývajúcich z výkonu správy podľa tejto zmluvy v prospech a v mene spoluvlastníkov domu, ktorí budú z týchto úkonov spoločne a nerozdielne zaviazaní.

Čl. X

Spracovanie osobných údajov

1. Mandatár bude v mene mandanta pri zabezpečovaní výkonu činností podľa čl. I tejto zmluvy spracúvať osobné údaje mandanta a jeho zamestnancov v rozsahu:
 - meno, priezvisko
 - bydlisko,
 - rodné číslo
2. Spracúvanie osobných údajov zahŕňa ich získavanie, zhromažďovanie, zaznamenávanie, usporadúvanie, vyhľadávanie a uchovávanie na základe osobitných právnych predpisov, ktorými sú:
 1. zákon č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov
 2. zákon č. 563/1991 Z. z. O účtovníctve v znení neskorších predpisov
 3. zákon č. 595/2003 Z. z. O dani z príjmov v znení neskorších predpisov
 4. zákon č. 122/2013 Z. z. O ochrane osobných údajov
3. Osobné údaje spracúvané mandatárom môžu byť na základe osobitných predpisov uvedených v ods. 2 poskytnuté:
 - príslušnému daňovému úradu
4. Mandatár sa zaväzuje, že zabezpečí osobné údaje proti ich odcudzeniu, strate, poškodeniu, neoprávnenému prístupu, zmene a rozširovaniu (s výnimkou poskytnutia údajov v zmysle ods. 3).
16. Mandatár sa zaväzuje spracúvať osobné údaje len v rozsahu a za podmienok stanovených touto zmluvou.

XI.

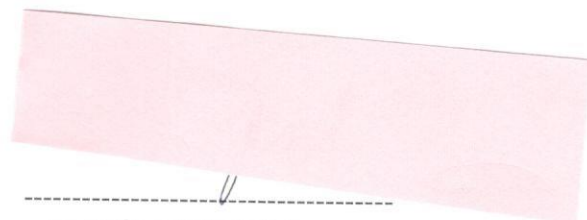
Prechodné a záverečné ustanovenia

100. Zmluvné strany uzavreli túto zmluvu na dobu neurčitú. Výpovedná lehota pre obe strany je 6 mesiacov a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
101. Výpoveď vlastníkov je platná za podmienky jej schválenia 2/3 väčšinou všetkých vlastníkov.
102. Každá zmena tejto zmluvy sa musí uskutočniť dodatkom k zmluve v písomnej forme odsúhlaseným nadpolovičnou väčšinou vlastníkov.
103. Pri ukončení zmluvy o výkone správy výpoveďou je správca domu povinný odovzdať vlastníkom všetky doklady súvisiace so správou domu, ako aj všetky účtovné doklady.
104. Vyúčtovanie preddavkov za služby je povinný vykonať do konca mája nasledujúceho roka, ak zmluva bola ukončená do konca kalendárneho roka a do 30 dní od ukončenia zmluvy výpoveďou v priebehu kalendárneho roka.
105. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č.182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
106. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po jednom vyhotovení.
107. Zmluvné strany vyhlasujú, že porozumeli obsahu tejto zmluvy, s jej ustanoveniami súhlasia a na znak súhlasu ju podpisujú.
108. Zmluva sa stáva platnou dňom jej podpísania zmluvnými stranami, pričom na strane vlastníkov bytov sa vyžaduje jej podpísanie aspoň dvoch tretín vlastníkov bytov. Zmluva nadobúda účinnosť dňa 1.8.2017

V Smrdákoch 30.6.2017



vlastník bytu
Obec Smrdáky



za správcu MARELS, s. r. o.
Ing. Peter Pišťánek
konateľ spoločnosti

MARELS, s r o
Robotnícka 1573/52
905 01 SENICA
IČO: 36227871 IČD: SK2020187664