

# Zmluva o výkone správy č. 28/2019/O

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:** JUDr. Alexandra Gieciová, primátorka  
**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**, a to Bytového domu B, v ktorom sa nachádzajú nasledovné byty:

Vchod:	Číslo priestoru	Podlažie	Poschodie	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
17	Byt č.1	1.NP	Prízemie	3969/120531
17	Byt č.2	1.NP	Prízemie	4026/120531
17	Byt č.3	2.NP	1. poschodie	5212/120531
17	Byt č.4	2.NP	1. poschodie	3799/120531
17	Byt č.5	2.NP	1. poschodie	2608/120531

17	Byt č.6	2.NP	1. poschodie	3973/120531
17	Byt č.7	2.NP	1. poschodie	5165/120531
17	Byt č.8	3.NP	2. poschodie	5212/120531
17	Byt č.9	3.NP	2. poschodie	3799/120531
17	Byt č.10	3.NP	2. poschodie	2608/120531
17	Byt č.11	3.NP	2. poschodie	3973/120531
17	Byt č.12	3.NP	2. poschodie	5165/120531
17	Byt č.13	4.NP	3. poschodie	5212/120531
17	Byt č.14	4.NP	3. poschodie	5191/120531
17	Byt č.15	4.NP	3. poschodie	5168/120531
17	Byt č.16	4.NP	3. poschodie	5165/120531
17	Byt č.17	5.NP	4. poschodie	5212/120531
17	Byt č.18	5.NP	4. poschodie	5191/120531
17	Byt č.19	5.NP	4. poschodie	5168/120531
17	Byt č.20	5.NP	4. poschodie	5165/120531
17	Byt č.21	6.NP	5. poschodie	7364/120531
17	Byt č.22	6.NP	5. poschodie	7411/120531
17	Byt č.23	7.NP	6. poschodie	7364/120531
17	Byt č.24	7.NP	6. poschodie	7411/120531

(ďalej len „Bytový dom B“).

- 2.2. Bytový dom B sa nachádza na ulici P. O. Hviezdoslava v Topoľčanoch. Jednotlivé byty, ktoré sa nachádzajú v Bytovom dome B 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 bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len „**Zákon o dotáciách**“).
- 2.3. Do času, kým Mesto Topoľčany nadobudne vlastnícke právo k Bytovému domu B a teda aj bytom vrátane príslušných spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a spoločným zariadeniam Bytového domu B, je medzi spoločnosťou: DYNAMIK REAL 2, s.r.o. ako prenajímateľom a Mestom Topoľčany ako nájomcom uzavretá samostatná nájomná zmluva pre byty, na základe ktorej je užívateľom bytov Mesto Topoľčany.
- 2.4. Následne Mesto Topoľčany je ako nájomca oprávnené jednotlivé byty prenechávať do dočasného užívania – podnájom fyzickým osobám ako podnájomcom.
- 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 v Bytovom dome B, ktoré sú uvedené v bode 2.1. tejto zmluvy, ich správu a plnenia spojené s užívaním bytov.
- 2.6. DYNAMIK REAL 2, s.r.o. ako vlastníak bytov v Bytovom dome B sa zaväzuje, že na zabezpečenie výkonu správy Bytového domu B zaplatí správcovi odplatu dojednanú v tejto zmluve.

### III. ČINNOSŤ SPRÁVCU

- 3.1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu Bytového domu B obstarávaním služieb a tovarov, ktorými v Bytovom dome B zabezpečí:
  - a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu,
  - b) služby spojené s užívaním bytu,
  - c) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými nájomcami bytov v dome.
- 3.2. DYNAMIK REAL2, s.r.o. ako vlastníak bytov v Bytovom dome B má v čase podpisu tejto zmluvy podpísanú:
  - a) zmluvu so spoločnosťou: Západoslvenská vodárenská spoločnosť, a.s.- pre dodávku studenej vody /SV/ a odkanalizovanie splaškových vôd;
  - b) 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: Západoslvenská distribučná, a.s. zmluvu o pripojení odberného elektrického zariadenia žiadateľa do distribučnej sústavy - pre pripojenie 26 elektromerov pre Bytový dom B.

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 B:
  - a) havarijnú službu v dome
  - b) 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 B spoločnosť: DYNAMIK REAL 2, s.r.o. na vlastné náklady t.j. tieto činnosti nezabezpečuje Správca:
  - a) pravidelný servis výťahu v Bytovom dome B;
  - b) pravidelnú revíziu pre: svetlík, hasiace prístroje, elektriku 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 Topolčany 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. 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:**

- 1) Prevziať technickú dokumentáciu vzťahujúcu sa k predmetu zmluvy podľa článku II. od vlastníka domu;
- 2) Preberať a odovzdávať byty v prípadoch skončenia a vzniku podnájomného vzťahu;
- 3) Stanovovať výšku podnájomného v súlade s prílohou č. 1 tejto zmluvy – Rozpis podnájomného na byty.
- 4) Informovať podnájomcov o zmenách v cenových predpisoch vzťahujúcich sa k podnájomu bytu a výške úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu;
- 5) 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 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 Topolčany 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 v zmysle Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, pričom 1kópiu výpovede je povinný súčasne zaslať Mestu Topolčany na bytový referát;
- 9) Správca je povinný zabezpečiť vykonanie právnych úkonov spojených s vypratáním bytu podnájomcov (ďalej len „deložácia), ktorí po ukončení podnájomnej zmluvy dobrovoľne neuvolnili nájomný byt. Vypratanie bytov zabezpečuje správca prostredníctvom súdneho exekútora;
- 10) Správca zabezpečuje uskladnenie vecí z vypratávaného bytu realizovaného súdnym exekútorom na obdobie 6 mesiacov v priestoroch určených Mestom Topolčany, 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 vyhotoví správca písomný záznam s uvedením stavu a čísel meračov spotreby energií a vody a zabezpečí zapečatenie bytu;
- 12) Po vykonaní vypratania bytu správca písomným protokolom odovzdá podnájomcovi ako vlastníkovi bytového zariadenia a hnuiteľných vecí, tieto veci z bytu;

- 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, ak sa v ňom podnájomca dlhodobo nezdržiava, vstúpiť do bytu 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 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 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.

**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.

4.2. Správca sa zaväzuje platiť DYNAMIK REAL 2, s.r.o. mesačný paušálny servisný poplatok vo výške 123,84 € bez DPH za zabezpečovanie servisu a revízií pre: výťah, svetlík, električka (núdzové osvetlenie a rozvádzače silnoprúd spol. priestory), hasiace prístroje, požiarne dvere a hydranty. Po prevode vlastníckeho práva k bytom nachádzajúcim sa v Bytovom dome B si uvedené činnosti zabezpečí nový vlastník. Paušálny servisný poplatok bude Správca platiť DYNAMIK REAL 2, s.r.o. mesačne na základe faktúry vystavenej spoločnosťou DYNAMIK REAL 2, s.r.o. voči Správcovi v lehote 15 dní od vystavenia faktúry. DPH bude k poplatku pripočítaná vždy vo výške stanovenej právnymi predpismi aktuálne platnými v čase zdaniteľného plnenia.

**V. FOND PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV**

Fond prevádzky, údržby a opráv tvorí vlastník t.j. spoločnosť: DYNAMIK REAL 2, s.r.o., pričom bližšie sú podmienky jeho tvorby uvedené v bode 5.2.nájomnej zmluvy.

**VI. POPLATOK (PLATBA) ZA VÝKON SPRÁVY**

6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška mesačného poplatku za výkon správy jedného bytu predstavuje sumu 5,00€bez DPH, slovom: päť eur bez DPH t.j. 6,00 € vrátane 20% DPH -

v Bytovom dome B je 24 bytov, preto celková výška mesačného poplatku za správcu predstavuje sumu 120,-€ bez DPH t.j. 144,-€ vrátane 20% DPH.

Poplatok za výkon správy bude Správcovi 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 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,
- 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 správcovi je účinná odo dňa podpísania tejto zmluvy zmluvnými stranami, pristúpenia 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 výpovednú 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 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 a zároveň

- dňom právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia/rozhodnutí pre Bytový dom B.

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.85/5/2019, 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. č.85/5/2019

V Topoľčanoch , dňa 9.5.2019

.....  
**DYNAMIK REAL 2, s.r.o.**

Ing. Vladimír Viktor, konateľ

Vlastník

.....  
**Mesto Topoľčany**

JUDr. Alexandra Gieciová, primátor

.....  
**Mestské služby Topoľčany, s.r.o.**

Ing. Peter Žembera, konateľ