

## Sprostredkovateľská zmluva č: 1/2011

na sprostredkovanie (obstaranie) služieb spojených so správou a údržbou nehnuteľnosti uzavretá podľa § 774 a nasl. Občianskeho zákonníka a § 6 a § 8 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z.z. a zákona č. 367/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov medzi

**sprostredkovateľom:** Výstavbové bytové družstvo  
Družstevná 64, 911 01 Trenčín  
v zastúpení: Ing. Miroslav Krchlík, predseda  
IČO: 00176699

a

**správcom:** Obec Trenč. Bohuslavice  
913 97 Trenč. Bohuslavice č.135  
IČO: 00312061  
Zastúpená: Ing. Bibiana Naďová – starostka obce

### Článok I.

#### Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je sprostredkovanie (obstarávanie) služieb spojených s prevádzkou, správou a údržbou nehnuteľností, užívaním bytov a nebytových a spoločných priestorov v obytnom dome Trenčianske Bohuslavice č. 281.

Sprostredkované (obstarané) služby spojené s prevádzkou, správou a údržbou nehnuteľností sú uvedené v časti III. Predmetnej zmluvy. Správcom obytného domu je vlastník Obec Trenčianske Bohuslavice.

### Článok II.

#### Poverenie správcu

Obec Trenč. Bohuslavice ako správca a vlastník bytových, nebytových a spoločných priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení domu, poveruje sprostredkovateľa (obstaraním) služieb spojených zabezpečením prevádzky spoločných častí a spoločných zariadení domu a zabezpečenie služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov za podmienok dojednaných touto zmluvou.

### Článok III.

#### Záväzky zmluvných strán

##### 1. Práva a povinnosti sprostredkovateľa:

###### a) oblasť technická:

1. Sprostredkovateľ sa zaväzuje vykonávať služby pre správcu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom, nebytovým priestorom k spoločným častiam a spoločným zariadeniam v dome Trenč. Bohuslavice č. 281.
2. Sprostredkovateľ nemá právo objednať v mene správcu opravy a údržby spoločných častí, spoločných zariadení domu, ktoré sú hradené z účtu fondu opráv a údržby správcu, uvedená činnosť je výlučne v právomoci starostu obce a ním poverených osôb, alebo ak sa sprostredkovateľ a správca nedohodnú inak.
3. Sprostredkovateľ nemá právo podpisovať v mene správcu zmluvy s dodávateľmi služieb, opráv a energií, vrátane listovej dokumentácie, uvedená činnosť je výlučne v právomoci správcu a ním poverených osôb.
4. Zabezpečovať plynulú a bezpečnú prevádzku v obytnom dome Trenč. Bohuslavice č. 281 v zmysle a v súlade s platnými predpismi a zákonmi, pritom informovať správcu na ekonomiku prevádzky a služieb. Sprostredkovateľ predkladá správcovi na zabezpečenie odborných prehliadok, skúšok – revízií vyhradených technických zariadení

plynoinštalácie, elektroinštalácie, požiarna ochrana, podľa spracovaného harmonogramu prehliadok.

5. Zabezpečovať služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v rozsahu:

- vedenie údajov o vlastníkoch bytov (počet osôb, výmery obývaných plôch...), vykonávanie zmien so súhlasom správcu pri zmene počtu osôb, plôch, alebo iných dôvodov, ktoré majú vplyv na zmenu údajov v predpise úhrad za služby,
  - spracovanie predpisu úhrad za služby spojené s užívaním bytu v zmysle zmluvy na jednotlivé byty (vodné, stočné, osvetlenie spoločných priestorov, dažďovú vodu, STA, upratovanie, poisťné...) so súhlasom správcu,
  - spracovanie predpisu úhrad do fondu z zmysle zmluvy so správcom, do fondu opráv podľa spoluvlastníckych podielov alebo Eur/m<sup>2</sup> a fondu prevádzky podľa odsúhlasenia zhromaždenia vlastníkov bytov so súhlasom správcu.
  - vedenie a kontrola úhrad zálohových platieb za služby, fondu opráv a prevádzky, vyúčtovania služieb od vlastníkov bytov na účet správcu,
- v prípade neuhrádzania zálohových platieb za služby informovať správcu, spravovať upomienky a účtovné podklady k súdному vymáhaniu pohľadávok,
- vykonať ročné vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním bytov, fondu opráv a údržby a fondu prevádzky podľa jednotlivých bytov v zmysle zmluvy a platných zákonov a to najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.

6. Predkladá objednávky správcovi na deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu, kde vlastníkom rozhodne, kto uvedenú činnosť vykoná.

7. Predkladá správcovi skontrolované zmluvy na dodávku energií a služieb súvisiacich s prevádzkou domu.

8. Kontroluje faktúry so skutočnou spotrebou dodávaných energií na jednotlivých odberných miestach a v prípade nesúhlasných stavov, reklamuje faktúru u dodávateľa energií.

#### b) **oblasť ekonomická:**

9. Sprostredkovateľ spracováva účtovné doklady správcu v podvojnóm účtovníctve

10. Sprostredkovateľ eviduje účtovné doklady v poradí a s dátumom v akom mu boli dodané

11. Sprostredkovateľ spracováva účtovné doklady k daňovému priznaniu do 20.3. nasledujúceho roka.

12. Po spracovaní daňového priznania a vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu do 31.5. odovzdá písomne sprostredkovateľ správcovi originály vyúčtovania a správca ich odovzdá nájomníkom bytov.

13. Sprostredkovateľ na požiadanie poskytne na kontrolu účtovné doklady, o ktoré správca požiada.

14. Sprostredkovateľ penalizuje nájomníkov bytov v prípade neuhrádzania zálohových platieb a vyúčtovania v zmysle zmluvy.

15. Sprostredkovateľ nezodpovedá za škody a účtovnú evidenciu, ak správca svojvoľne vyplatí odmeny, uhradí odvody daní, vyplatí neskontrolované účtovné doklady sprostredkovateľom, alebo poruší platné predpisy a zákony, alebo správca predloží doklady, ktoré súvisia so správcom.

#### 2. **Práva a povinnosti správcu:**

16. Prostredníctvom nájomníkov bytov poukazuje predpísané mesačné platby vždy do 15.dňa na účet sprostredkovateľa.

17. Mesačné zálohové platby za služby spojené s užívaním bytov a zabezpečenie prevádzky spoločných častí a spoločných zariadení domu stanovuje správca a spracováva sprostredkovateľ v predpise mesačných úhrad. Mesačný predpis úhrad sa tvorí na základe spotrebovaných energií za predchádzajúce účtovné obdobie, vypracovanom pre každý byt individuálne.

18. Uhrádzať prípadný rozdiel zistený pri ročnom vyúčtovaní nákladov za poskytované

služby a prevádzku domu do 30 dní od obdržania vyúčtovania služieb, prostredníctvom nájomníkov na účet sprostredkovateľa.

19. Uhradiť preplatky z ročného vyúčtovania služieb z účtu sprostredkovateľa jednotlivým nájomníkom bytov do 30 dní od obdržania ročného vyúčtovania.
20. Prostredníctvom nájomníka bytu odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, alebo spoločných častiach a spoločných zariadeniach, nebytových priestoroch v dome, alebo príslušenstve spôsobil sám, prípadne osoby ktoré jeho bytu alebo nebytový priestor užívajú.
21. Nájomníci bytov si opravy v bytoch zabezpečujú samostatne, okrem záručných opráv.
22. Nájomník bytu je povinný pri prevode, nájme bytu bezodkladne nahlásiť správcovi domu údaje o novom nájomníkovi bytu a počtu osôb.
23. Umožniť na požiadanie na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere vstup do domu a bytu správcovi a sprostredkovateľovi a osobe oprávnenej konať údržbu, opravu za účelom opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu.
24. Správca bytov má právo:

- navrhovať a realizovať opatrenia a zmeny súvisiace so službami s prevádzkou spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- v zmysle zmluvy určuje spôsob rozúčtovania ročných nákladov spojených s užívaním bytov, nebytových priestorov a zariadení v dome podľa zásad pre výpočet nákladov podľa plochy bytov, nebytových priestorov, počtu bývajúcich osôb, nameraných hodnôt na bytových meračoch alebo prepočtom nefunkčných meradiel na osobomesiace v zmysle platnej legislatívy, alebo ak sa správca nerozhodne inak.
- určovať predpokladané náklady na opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu a nebytových priestorov podľa spoluvlastníckych podielov a rozhodnúť o spôsobe úhrady z fondu opráv alebo vyskladaním finančných prostriedkov od nájomníkov bytov,
- v prípade, že niektorí nájomník bytu neuhrádza pravidelné mesačné úhrady je správca oprávnený dlžnú sumu do fondu opráv, prevádzky, poistenia a správu vyrovať z jeho predchádzajúcich platieb za služby.

#### **Článok IV.**

##### **Ďalšie ujednania**

1. Sprostredkovateľ bude pri plnení predmetu zmluvy postupovať s odbornou starostlivosťou. V prípade, že sa vyskytnú okolnosti, ktoré by mohli zásadným spôsobom ovplyvniť jeho činnosť, je sprostredkovateľ povinný vyžiadať si od správcu pokyny, ako postupovať. Sprostredkovateľ má právo splniť záväzky, vyplývajúce preňho z tejto zmluvy aj prostredníctvom tretích osôb.  
Správca bude sprostredkovateľovi včas poskytovať všetky informácie potrebné pre jeho činnosť a uhradí mu všetky dojednané a vynaložené náklady, ktoré sprostredkovateľovi vznikli pri jeho plnení t.j. ujednaný poplatok za služby 5 eur/byt/mesiac a poprípade ďalšie dohodnuté náklady.
2. Správca zastupuje nájomníkov bytov a nebytových priestorov vo všetkých úkonoch spojených so zabezpečením prevádzky domu, kontrolu hospodárenia s finančnými prostriedkami hradených jednotlivými nájomníkmi bytov a nebytových priestorov na účet sprostredkovateľa.
3. Správca nájomníkov bytov zriaďuje fond údržby, opráv a prevádzky za účelom vykonávania údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu. Opravy a údržbu vykonáva v súlade s plánom údržby a opráv domu schváleného správcom. Pri zabezpečovaní plánovaných a neplánovaných opráv spolupracuje so sprostredkovateľom v oblasti finančných prostriedkov vynaložených na opravy.
4. Predpísané zálohové platby na poskytovanie služieb sú určené v mesačnom predpise úhrad zálohových platieb, ktorý tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy a sú pre každého nájomníka bytu a nebytového priestoru individuálne určené.

5. Správca je oprávnený meniť výšku mesačných platieb za poskytované služby na základe upozornenia sprostredkovateľa na nedostatok finančných prostriedkov a ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.
6. Predmetom zmluvy nie je čistenie a údržba chodníkov a prístupových ciest do domu (zametanie, odpratávanie snehu, náľadia a posýpanie chodníkov v zime). Túto činnosť si zabezpečuje správca.
7. Správca a sprostredkovateľ vo veciach organizačných ziadia Zákonom č. 182/1993 Z.z. V znení neskorších predpisov a zmien a Zákona č. 151/1995 Z.z. V znení neskorších predpisov a touto zmluvou.
8. Táto zmluva je platná a záväzná aj pre právnych nástupcov a zástupcov účastníkov tejto zmluvy.
9. Sprostredkovateľ po vzájomnej dohode so správcom má právo zvýšiť poplatok za výkon svojich služieb o % inflácie v Eurách za kalendárny rok, vyhlásenej Štatistickým úradom SR.

#### **Článok V. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva je uzatvorená na dobu neurčitú s 3-mesačnou výpovednou lehotou, alebo ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Pri riešení ďalších otázok neupravených touto zmluvou sa zmluvné strany budú riadiť ustanoveniami Obchodného zákonníka a prípadné spory pri plnení zmluvy sa budú riešiť vzájomným rokovaním.
3. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluvy musia mať písomnú formu a ich platnosť je podmienená súhlasom a podpisom oboch strán.
4. Sprostredkovateľ je povinný mesiac pred ukončením zmluvného vzťahu odovzdať správcovi dokumenty týkajúce sa prevádzky a správy domu a účtovné doklady.
5. Zmluva je platná dňom podpísania a účinná dňom zverejnenia na webovej stránke obce.
6. Podaním výpovede nie je dotknutý nárok sprostredkovateľa na alikvotnú časť odmeny ktorá do dňa skončenia zmluvy sprostredkovateľovi vznikla.
7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom exemplári.
8. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, porozumeli jej a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpísali.

V Trenčíne dňa: 14.04.2011

Výstavbové bytové družstvo  
Družstevná ul. 64  
911 01 Trenčín

V Trenč. Bohuslaviciach dňa: 14.04.2011

OBEC ①  
Trenčianske Bohuslavice  
Pošta 913 07 Bošáca  
okr. Nové Mesto nad Váhom