

Zmluva o zabezpečení prevádzky a údržby bytov
uzavretá podľa § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka

Zmluvné strany:

Objednávateľ:

Obec Kružlov

sídlo: Kružlov 141
086 04 Kružlov
IČO: 00322211
DIČ: 2020508435
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK23 5600 0000 0036 0389 8001
Štatutárny orgán: Ing. Jozef Kmec, starosta obce
(ďalej len „objednávateľ“)

a

Prevádzkovateľ:

S.O.S. n.o.

sídlo: Komenského 2
08501 Bardejov
IČO: 45738891
DIČ: 2023593275
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: SK21 0200 0000 0030 5605 2954
Štatutárny orgán: Mgr. Adriána Gmitterová, riaditeľka
(ďalej len „prevádzkovateľ“)

Článok I.
Predmet zmluvy

1. Touto zmluvou sa prevádzkovateľ zaväzuje, že v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve zariadi pre objednávateľa činnosti spojené s komplexnou prevádzkou a údržbou 12 – tich bytov, ktoré sa nachádzajú vo vchode č. 1, na 1. nadzemnom podlaží (poschodí) stavby so súpisným číslom 1, postavenej na parcele registra „C“ číslo 252/3, situovanej v katastrálnom území: Kružlov, v obci: Kružlov, v okrese: Bardejov, na adrese: Kružlov 1, 086 04 Kružlov a zapísanej na liste vlastníctva č. 963 (ďalej spolu aj len „byty“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prevádzkovateľ zabezpečí v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve nasledovné činnosti:
 - a) bežnú údržbu bytov,
 - b) plnenie povinností súvisiacich s prevádzkou bytov vyplývajúcich z platných a účinných právnych predpisov upravujúcich povinnosti na úseku požiariarnej ochrany, dodržiavania hygienických predpisov, predpisov na úseku životného prostredia, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení,
 - c) právne a iné úkony súvisiace s prenájmom bytov, najmä:
 - uzatváranie zmlúv o nájme bytov, predmetom ktorých bude prenechanie jednotlivých bytov do nájmu fyzickým osobám (ďalej aj ako „nájomné zmluvy“),
 - uzatváranie zmlúv, dohôd alebo iných právnych úkonov za účelom zabezpečenia splnenia záväzkov vyplývajúcich z nájomných zmlúv,

- uzatváranie dohôd o ukončení nájomných zmlúv, vypovedanie nájomných zmlúv, odstúpanie od nájomných zmlúv a uskutočňovanie ďalších právnych úkonov spojených s ukončením nájomných zmlúv,
 - zabezpečovanie vypratania bytu a s tým spojené úkony,
 - preberanie bytov od nájomcov po skončení nájmu a odovzdávanie bytov nájomcom pri začiatku nájmu,
 - zabezpečovanie vymáhania pohľadávok vzniknutých v súvislosti s prenájomom bytov,
 - zabezpečovanie zastupovania objednávateľa pred orgánmi verejnej moci a verejnej správy a inými subjektmi (vrátane súdov, subjektov územnej samosprávy a pod.) vo veciach súvisiacich s bytmi v súlade so splnomocnením uvedeným v článku III. tejto zmluvy,
- d) v prípade, ak vyššie uvedené byty nebudú plne obsadené, zabezpečenie úhrady rozdielu medzi finančnými prostriedkami, ktoré má objednávateľ k dispozícii a splátkou úveru pre štátny fond rozvoja bývania, a to v danom kalendárnom mesiaci.
- e) všetky ďalšie činnosti súvisiace s komplexnou prevádzkou a údržbou bytov neuvedených v tejto zmluve.
3. Objednávateľ sa zaväzuje:
- a) umožniť prevádzkovateľovi riadne plnenie povinností a výkon oprávnení vyplývajúcich prevádzkovateľovi z tejto zmluvy,
 - b) umožniť a zabezpečiť prevádzkovateľovi neobmedzený prístup k bytom počas trvania tejto zmluvy,
 - c) informovať prevádzkovateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na plnenie tejto zmluvy,
 - d) zdržať sa úkonov, ktoré by mohli znemožniť alebo obmedziť plnenie povinností prevádzkovateľa alebo výkon jeho oprávnení vyplývajúcich z tejto zmluvy,
 - e) plniť ostatné povinnosti a záväzky vyplývajúce mu z tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že činnosti v zmysle tejto zmluvy bude prevádzkovateľ uskutočňovať bezodplatne a nebude od objednávateľa požadovať žiadne ďalšie plenia.

Článok II.

Podmienky plnenia tejto zmluvy. Práva a povinnosti zmluvných strán.

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach plnenia tejto zmluvy:
- a) údržba bytov:**
- prevádzkovateľ bude zabezpečovať bežnú údržbu bytov a drobné opravy bytov v rozsahu uvedenom v § 5 až § 8 Nariadení vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a v prílohe č. 1 k predmetnému nariadeniu vlády, a to za predpokladu, že uvedené činnosti nezabezpečí konkrétny nájomca bytu; Náklady na bežnú údržbu bytov a drobné opravy bytov znáša objednávateľ do výšky vytvoreného fondu údržby a opráv. Ostatnú údržbu prevádzkovateľ zabezpečí na vlastné náklady. Ako aj bežnú údržbu nad rámec vytvoreného fondu údržby a opráv nad rámec vytvoreného fondu údržby a opráv znáša prevádzkovateľ.
- b) prenájom bytov:**
- zmluvné strany sa dohodli, že prevádzkovateľ je oprávnený uskutočňovať všetky právne a iné úkony súvisiace s prenájomom bytov, a to predovšetkým tie, ktoré sú uvedené v článku I., bod 2, písm. c) tejto zmluvy; tieto právne a iné úkony bude prevádzkovateľ uskutočňovať v mene a na účet objednávateľa,

- pri výbere žiadateľov o uzatvorenie nájomných zmlúv bude prevádzkovateľ vychádzať zo zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, výber konkrétneho nájomcu nepodlieha súhlasu objednávateľa,
- v nájomných zmluvách bude dohodnuté, že nájomné a finančné zábezpeky na základe nájomných zmlúv budú nájomcovia bytov uhrádzať priamo objednávateľovi na jeho účet, pričom peňažné prostriedky zodpovedajúce finančnej zábezpeke budú uhrádzané na osobitný účet objednávateľa č. 3603893008/5600, vedený v Prima Banke Slovensko, a. s. a nájomné bude uhrádzané účet objednávateľa č. 3603896014/5600, vedený v Prima banka Slovensko, a. s. - objednávateľ sa zaväzuje, že počas trvania tejto zmluvy umožní prevádzkovateľovi prístup k bankovým výpisom z vyššie uvedených účtov objednávateľa, na ktoré budú realizované úhrady nájomného a finančnej zábezpeky v zmysle nájomných zmlúv, a to najmä za účelom kontroly, či nájomcovia vykonávajú platby nájomného a platbu finančnej zábezpeky riadne a včas. v prípade, ak dôjde počas trvania tejto zmluvy k zmene účtu objednávateľa, na ktorý majú byť realizované vyššie uvedené platby (resp. ak dôjde k zrušeniu predmetných účtov alebo ak bude z akéhokoľvek iného dôvodu znemožnené alebo obmedzené realizovať platby na predmetné účty resp. na ktorýkoľvek z nich) je objednávateľ povinný písomne oznámiť prevádzkovateľovi nové bankové spojenie a číslo účtu bezodkladne (až do okamihu tohto oznámenia môžu nájomcovia uhrádzať vyššie uvedené platby na hore uvedené účty, pričom v prípade, ak takáto platba nebude z akéhokoľvek dôvodu možná, je prevádzkovateľ oprávnený dohodnúť s nájomcami, aby platby nájomného a finančnej zábezpeky realizovali až do oznámenia vyššie uvedených skutočností na účet prevádzkovateľa resp. iným spôsobom),
- výšku nájomného a finančnej zábezpeky, ktorá bude uplatňovaná v nájomných zmluvách, určil objednávateľ, pričom táto výška je uvedená v Prílohe č. 1 tejto zmluvy – zmena tejto výšky nájomného a finančnej zábezpeky je možná iba na základe písomnej dohody zmluvných strán,
- objednávateľ sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prevádzkovateľa neprijme žiadne rozhodnutie, opatrenie, vnútorný predpis, všeobecne záväzný právny predpis alebo iný dokument ani neuskutoční iný úkon (ďalej spolu len „dokument“), ktorý by mal za následok zmenu podmienok resp. pravidiel vzťahujúcich sa na túto zmluvu (predovšetkým na prenájom bytov), ktoré sú platné a účinné v čase podpisu tejto zmluvy alebo ktorý by mal dopad na plnenie povinností alebo výkon oprávnení prevádzkovateľa vyplývajúcich mu z tejto zmluvy.
- prevádzkovateľ je oprávnený v súvislosti s prenájomom bytov uskutočňovať v bytoch potrebné zmeny a úpravy (najmä prispôbiť ich potrebám nájomcov) a tiež je oprávnený umiestňovať v bytoch zariadenie a vybavenie (napr. nábytok a pod.), na stavebné úpravy je potrebný predchádzajúci súhlas objednávateľa.

2. Objedávateľ je povinný na svoje náklady poistiť byty počas celej doby trvania tejto zmluvy. Objedávateľ je povinný zabezpečiť tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv v zmysle § 18 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

3. V prípade, ak objednávateľ poruší svoje povinnosti resp. záväzky vyplývajúce mu z tejto zmluvy, nie je prevádzkovateľ povinný plniť svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy až do okamihu, kedy objednávateľ uvedené porušenie v celom rozsahu odstráni resp. napravi.

Článok III. Udelenie plnomocenstva

1. Objedávateľ splnomocňuje prevádzkovateľa na všetky právne úkony, ktoré súvisia so zabezpečením činností a plnením povinností prevádzkovateľa vyplývajúcich mu z tejto zmluvy.
2. Objedávateľ splnomocňuje prevádzkovateľa najmä, nie však výlučne, na nasledovné právne úkony:
 - uzatváranie a podpisovanie nájomných zmlúv vrátane ich zmien a doplnení,

- uzatváranie a podpisovanie zmlúv, dohôd alebo iných právnych úkonov za účelom zabezpečenia splnenia záväzkov vyplývajúcich z nájomných zmlúv,
 - uzatváranie a podpisovanie dohôd o ukončení nájomných zmlúv, podpisovanie výpovede nájomnej zmluvy, odstúpenia od nájomnej zmluvy a uskutočňovanie ďalších právnych úkonov spojených s ukončením nájomných zmlúv,
 - uskutočňovanie úkonov spojených s vypratávaním bytov,
 - vymáhanie pohľadávok vzniknutých v súvislosti s prenájmom bytov a uplatňovanie prípadných nárokov na náhradu škody a iných prípadných nárokov,
 - zastupovanie objednávateľa pred orgánmi verejnej moci a verejnej správy, právnickými a fyzickými osobami a inými subjektmi.
3. Prevádzkovateľ plnomocenstvo v celom rozsahu prijíma.
4. Prevádzkovateľ bude na základe udeleného plnomocenstva vystupovať voči tretím osobám v tejto forme: Obec Kružľov, v zastúpení: S.O.S. n.o., sídlo: Komenského 2, 08501 Bardejov, IČO: 45738891.

Článok IV.

Trvanie a ukončenie tejto zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do 12. 12. 2043. Pred uplynutím dohodnutej doby možno túto zmluvu ukončiť písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
2. Objednávateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodu, že prevádzkovateľ po dobu dlhšiu ako 180 dní neplní svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy, a to napriek tomu, že objednávateľ si riadne a včas všetky svoje povinnosti splnil, pričom objednávateľ je v takomto prípade povinný po uplynutí vyššie uvedenej lehoty 180 dní písomne vyzvať prevádzkovateľa na odstránenie tohto stavu a poskytnúť prevádzkovateľovi dodatočnú lehotu na nápravu v trvaní aspoň 60 dní s tým, že v prípade, ak prevádzkovateľ v určenej dodatočnej lehote neuskutoční nápravu, je objednávateľ oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu. V prípade výpovede uplatnenej zo strany objednávateľa je výpovedná lehota 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prevádzkovateľovi.
3. Prevádzkovateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu z nasledovných dôvodov:
 - a) objednávateľ neumožní prevádzkovateľovi riadne si plniť svoje povinnosti alebo vykonávať svoje oprávnenia vyplývajúce mu z tejto zmluvy,
 - b) objednávateľ nespĺni alebo poruší svoju povinnosť vyplývajúcu mu z tejto zmluvy,
 - c) dôjde k zániku (skončeniu) zmluvy alebo akejkoľvek inej zmluvy alebo dohody, ktorú prevádzkovateľ uzavrel alebo kedykoľvek v budúcnosti uzavrie s objednávateľom, a ktorá sa priamo alebo nepriamo týka priestorov nachádzajúcich sa v stavbe so súpisným číslom 1, postavenej na parcele registra „C“ číslo 252/3, situovanej v katastrálnom území: Kružľov a zapísanej na liste vlastníctva č. 963, ktorá je špecifikovaná v článku I. tejto zmluvy alebo samotnej stavby so súpisným číslom 1, postavenej na parcele registra „C“ číslo 252/3, situovanej v katastrálnom území: Kružľov a zapísanej na liste vlastníctva č. 963, ktorá je špecifikovaná v článku I. tejto zmluvy, jej súčasťou alebo jej príslušenstva, alebo pozemku registra „C“ s parcelným číslom 252/3, výmera: 874 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, ktorý je situovaný v katastrálnom území Kružľov a zapísaný na liste vlastníctva číslo 963 alebo pozemku registra „C“ s parcelným číslom 252/2, výmera: 5220 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, ktorý je situovaný v katastrálnom území Kružľov a zapísaný na liste vlastníctva číslo 382, a to bez ohľadu na spôsob a dôvod zániku vyššie uvedených zmlúv alebo dohôd,
 - d) prevádzkovateľ stratí oprávnenie na vykonávanie činnosti, ktoré sú predmetom tejto zmluvy,

- e) zanikne plnomocenstvo udelené objednávateľom prevádzkovateľovi v súvislosti s touto zmluvou alebo dôjde k jeho obmedzeniu,
- f) nastanú iné skutočnosti, v dôsledku ktorých prevádzkovateľ nebude môcť zabezpečovať činnosti v zmysle tejto zmluvy po dobu dlhšiu ako 1 mesiac.

V prípade výpovede uplatnenej zo strany prevádzkovateľa je výpovedná lehota 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede objednávateľovi.

Článok V.

Ostatné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva a vzťah založený touto zmluvou sa spravuje Obchodným zákonníkom a ostatnými relevantnými právnymi predpismi.
2. Túto zmluvu je možné meniť iba na základe písomných dodatkov podpísaných oboma stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach z ktorých po jednom vyhotovení obdrží každý účastník zmluvy.
4. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
5. Obidve zmluvné strany si túto zmluvu prečítali a prehlasujú, že ju neuzatvárajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a potvrdzujú, že obsah zmluvy je im jasný a vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a na znak súhlasu s touto zmluvou zmluvné strany pripájajú svoje podpisy.

V Krušlove, dňa ...10.11.2015

Zoznam príloh:

Príloha č. 1 – Výška nájomného a finančnej zábezpeky

Príloha č. 1 – Výška nájomného a finančnej zábezpeky