

MANDÁTNA ZMLUVA

uzatvorená podľa § 566 a následne Obchodného zákonníka

číslo zmluvy 1/2022

Článok I.

Účastníci zmluvy

Mandant:

Spoločenstvo vlastníkov bytov: **Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov "BARTALOŠOVÁ"**
Sídlo: **Bartalošová 699/1**
IČO: **35570628**
Zastúpený: **Erika Podešvová, predseda SVB - štatutárny zástupca**
Bank. spojenie: **ČSOB a. s.**
IBAN: **SK11 7500 0000 0040 3046 9158**

Mandatár:

Organizácia: **Správa bytov Bodva s.r.o.**
Sídlo: **Školská 10, 045 01 Moldava nad Bodvou,**
IČO: **52 826 201**
Zastúpený: **Tomáš Demko, konateľ spoločnosti**
Bank. spojenie: **VÚB Banka a. s.**
IBAN: **SK53 0200 0000 0036 8780 1253**

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je zabezpečenie dodávok a služieb spojených s užívaním bytov a ďalších dojednaných činností.
2. Mandatár sa zaväzuje vykonávať pre mandanta a na jeho náklady zmluvne dohodnuté činnosti uvedené v článku IV. tak, aby bol zaručený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom, spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu.
3. Mandant sa zaväzuje uhrádzať mandatárovi náklady na zmluvné činnosti uvedené v článku IV. a honorár za výkon činností podľa dojednania v tejto zmluve.

Článok III.

Splnomocnenie

1. Mandant týmto splnomocňuje mandatára na všetky právne úkony v jeho mene, ktoré sú nevyhnutné k zabezpečeniu činnosti a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. V zmysle § 31 a násl. Občianskeho zákonníka udeľuje mandant mandatárovi plnú moc zriadiť účet mandanta a disponovať ním výlučne pre účely plnenia tejto zmluvy podľa dohodnutých podmienok.

3. Práva a povinnosti súvisiace s výkonom správy domu sú určené zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a touto zmluvou.
4. Plná moc udelená mandatárovi je účinná odo dňa podpisu tejto zmluvy obidvomi zmluvnými stranami až do doby ukončenia platnosti zmluvy.

Článok IV.

Činnosť mandatára - práva a povinnosti

A. Zabezpečenie nižšie uvedených dodávok a služieb spojených s užívaním bytov pre bytový dom :

- a) dodávka tepla,
- b) dodávka teplej úžitkovej vody ,
- c) dodávka vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových vôd,
- d) osvetlenie spoločných priestorov a spoločných zariadení domu,
- e) deratizácia spoločných priestorov,
- f) zabezpečenie havarijnej služby pre dom a jednotlivé byty,
- g) zabezpečenie ďalších služieb, na ktorých sa strany dohodnú.

B. Zabezpečenie priebežnej kontroly, revízií, údržby a opráv vyhradených technických zariadení v spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu :

- a) revízia elektrických a plynových zariadení, bleskozvodov v zmysle všeobecne záväzných predpisov a odstraňovanie závad zistených pri týchto revíziách,
- b) vykonávanie preventívnych požiarnych prehliadok,
- c) udržiavanie hasiacich prístrojov a požiarnych zariadení vrátane revízie,
- d) zastupovanie mandanta a prevzatie zodpovednosti voči kontrolným orgánom, vykonávanie kontroly v zmysle pokynov, nariadení, vyhlášok a zákonov súvisiacich s touto problematikou.

C. Zabezpečenie administratívnych a ekonomických činností :

- a) zmluvné zabezpečenie dodávok a služieb spojených s užívaním bytov uvedených v bode A a B,
- b) úkony súvisiace s vedením a disponovaním s účtom mandanta, vedenia podúčtov vo vzájomne dohodnutom rozsahu a v súlade so zmluvou o spoločenstve vlastníkov bytov v dome,
- c) evidencia príjmov a výdavkov spojených s predmetom zmluvy,
- d) vedenie prvotnej evidencie vlastníkov bytov, priebežné sledovanie úhrad, poplatkov a nedoplatkov,
- e) evidencia a vymáhanie pohľadávok, ktoré vznikajú mandatárovi pri zabezpečovaní dodávok a služieb pre mandanta,
- f) zabezpečenie "vyúčtovania nákladov za služby a dodávky vlastníkom bytov uvedené v článku IV. A v zmysle platných predpisov,
- g) spracovanie a predloženie výkazu hospodárenia a správu o činnosti za uplynulý kalendárny rok do 31. 5. nasledujúceho roka,
- h) výpočet výšky mesačných preddavkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov 1 x ročne na základe skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci účtovný rok. Ďalej pri závažných zmenách cenových, právnych predpisov, pri zmenách rozsahu dodávok a služieb a na požiadanie mandanta,
- i) kontrola správnosti plnenia zmlúv, uzatvorených na zabezpečenie dodávok a služieb spojených s užívaním bytov, uplatňovanie nárokov, kontrola správnosti fakturácie, reklamačné konania,

- j) realizácia úhrad drobných hotovostných výdavkov mandanta vzniknutých v súvislosti s predmetom zmluvy a činnosťou predstavenstva spoločenstva,
- k) účtovníctvo, výkazníctvo a štatistika v rozsahu zaručujúcom prehľad o výkone činností súvisiacich so správou domu,
- l) mandatár bude viesť zoznam technickej dokumentácie domu, evidovať všetky jej zmeny a doplnky,
- m) mandatár bude viesť a udržiavať v aktuálnom stave zoznam všetkých údajových štruktúr súborov, uložených na elektronických nosičoch informácií tlačových počítačových výstupov,
- n) mandatár bude archivovať údaje a tlačové výstupy uvedené v zoznamoch podľa bodu IV. C. m) na elektronickom nosiči informácií.

D. Zabezpečenie opráv a údržby spoločných častí, spoločných zariadení domu:

- a) Zabezpečenie bežných a neplánovaných drobných opráv na základe objednávky mandanta.
- b) Práce vykonávané mandatárom sú účtované podľa cenníkov.
- c) Pri preberaní ukončených prác realizovaných mandatárom je za vlastníka prítomný predseda spoločenstva alebo ním poverená osoba, ktorá podpisuje doklady o vykonanej práci.

Článok V .

Cena za zabezpečenie plnenia predmetu zmluvy

1. Cena za sprostredkovanie služieb sa stanovuje dohodou zmluvných strán na 9,98 EUR mesačne za každý jeden byt (9,62 € za výkon správy a 0,36 € za havarijnú službu).
2. Túto hodnotu prevedie mandatár z účtu mandanta na svoj účet za uplynulý mesiac do 10.- ho dňa bežného mesiaca.
3. Mandant oprávňuje mandatára k úprave ceny za sprostredkovanie služieb vo výške zodpovedajúcej medziročnému rastu minimálnej mzdy v národnom hospodárstve SR. V prípade, že medziročná zmena minimálnej mzdy nedosiahne hodnotu 1%, cena za sprostredkovanie sa upraví o medziročnú mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok.
4. Mandatár zúčtuje bez zbytočného odkladu mandantovi všetky zákonné poplatky súvisiace s obstarávaním predmetu zmluvy a externé náklady súvisiace s občiansko-právnymi spormi po odsúhlasení mandantom.

Článok VI.

Platby a zálohy na služby .

1. Mandatár nezodpovedá za škody, ktoré vznikli nezabezpečením plnenia predmetu zmluvy z nedostatku finančných prostriedkov na účte mandanta alebo z nemožnosti dostať od mandanta finančné prostriedky. O vzniku takejto situácie je mandatár povinný mandanta neodkladne informovať a dojednať s ním ďalší postup za účelom zabránenia vzniku alebo zmenšenia prípadných škôd.
2. Vlastníci bytov v dome budú poukazovať zálohové platby za služby súvisiace s užívaním bytu a spoločných zariadení domu, a honorár mandatárovi na účet mandanta vždy do 25-teho dňa bežného mesiaca.
3. Mandatár z bezpečnostných dôvodov nebude prijímať hotovostné platby.

4. Spoločenstvo vlastníkov bytov na zabezpečenie opráv a údržby v dome robí vlastný výber dodávateľ a resp. použije ponúkané služby mandátára a za tieto služby prevádza úhrady predseda spoločenstva z účtu fondu prevádzky údržby a oprav osobitne.
4. Skutočné náklady rozpočíta mandatár vlastníkom bytov podľa článku IV, bodu A. takto:
 - A. a) - na 1 m² obytnej plochy bytu, alebo podľa odpočtov PRN tepla
 - A. b) - na počet osôb žijúcich v spoločnej domácnosti
 - A. c) - na počet osôb žijúcich v spoločnej domácnosti
- pri meranej dodávke podľa odpočtov
 - A. d) - na byt
 - A. e) - na byt
 - A. f) - na 1 m² plochy bytu
 - A. g) - na 1 m² plochy bytu
5. Vyúčtovaním zistené nedoplatky za služby zabezpečované mandatárom je vlastník bytu povinný zaplatiť do 30 dní od doručenia vyúčtovania. Za omeškanie plnení tejto povinnosti je vlastník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1 promile za každý deň omeškania. Tieto pokuty z omeškania sú príjmom mandátára. Do 30 dní od doručenia vyúčtovania má vlastník bytu právo podať písomnú reklamáciu.
6. Vyúčtovaním zistené preplatky je mandatár povinný vrátiť príslušným vlastníkom do 30 dní od odoslania správy o vyúčtovaní.

Článok VII.

Osobitné dojednania

1. Mandatár sa zaväzuje, že v mene mandanta a v prítomnosti jeho zástupcu, uskutoční komplexnú prehliadku obytného domu a prevezme ekonomickú a technickú dokumentáciu a evidenciu súvisiacu so zabezpečením dodávok a služieb od doterajšieho vlastníka, t.j. **od 01.01.2023.**
2. Obidve zmluvné strany sa zaväzujú navzájom si poskytovať informácie. Mandatár na požiadanie poskytne predstavenstvu spoločenstva informácie týkajúce sa činností, ktoré sú predmetom zmluvy. Mandant bude pravidelne poskytovať informácie z každého zhromaždenia vlastníkov formou zápisnice.
3. Škody spôsobené činnosťou v rozpore s touto zmluvou znáša mandatár v plnom rozsahu.
4. Mandatár preukázal mandantovi poistenie výkonu svojej činnosti.
5. V prípade, ak niektorý vlastník bytu neplní svoje finančné záväzky (napr. neplatením preddavkov viac ako 3 mesiace a pod.) bude mandatár po dohode s mandantom vymáhať príslušnú pozdĺžnosť vlastníka súdnou cestou.
6. Mandant sa zaväzuje, že v prípade prevodu vlastníctva bytu na inú osobu (predajom, darovaním a pod.) bude mandátára informovať bez zbytočného odkladu o tejto zmene.
7. Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome vzniká zo zákona k bytu alebo nebytového priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva vlastníkov bytov.

Článok VIII. Záverečné ustanovenie

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Mandant môže zmluvu kedykoľvek vypovedať čiastočne alebo v celom rozsahu. Výpoveď nadobúda účinnosť prvým dňom, mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď bola mandatárovi doručená.
3. Od účinnosti výpovede je mandatár povinný nepokračovať v činnosti, na ktorú sa výpoveď vzťahuje. Je však povinný mandanta upozorniť na opatrenia potrebné na to, aby sa zabránilo vzniku škody bezprostredne hroziacej mandantovi nedokončením činnosti súvisiace z so zabezpečením dodávok a služieb spojených s užívaním bytov. Za činnosť riadne uskutočnenú do účinnosti výpovede má mandatár nárok na úhradu vynaložených nákladov.
4. Mandatár môže zmluvu vypovedať s účinnosťou ku koncu mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď bola mandantovi doručená, ak z výpovede nevyplýva neskorší čas.
5. Ku dňu účinnosti výpovede zaniká záväzok mandatára uskutočňovať činnosť, na ktorú sa touto zmluvou zaviazal. Ak by týmto prerušením činnosti vznikla mandantovi škoda, je mandatár povinný ho upozorniť, aké opatrenia je treba urobiť na jej odvrátenie.
Ak mandant tieto opatrenia nemôže urobiť a požiada mandatára, aby ich urobil sám, je mandatár na to povinný .
6. Záväzok mandatára zaniká jeho zánikom.
7. Zmeny a doplnky môžu byť prijímané iba písomným dodatkom k tejto zmluve podpísaným oboma zmluvnými stranami.
8. Každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie tejto zmluvy.
9. Zmluva je platná odo dňa podpisania a nadobúda účinnosť dňom

V Moldave nad Bodvou dňa 01.01.2023

mandant

mandatár

Poznámka :

Zákon NR SR 182 / 1993 Z. z., § 6 odsek 1

„Správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“) alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len „správca“). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom. Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.“

Odsek 3: „Na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve.“

Odsek 4: „Ak boli v dome uzavreté zmluvy v rozpore s odsekom 3, je platná len zmluva o výkone správy alebo zmluva o spoločenstve uzavretá ako prvá; ostatné zmluvy dohodnuté na správu domu, ako aj iné zmluvy uzavreté v rozpore s odsekom 3 sú neplatné.“

V mandátnej zmluve teda **nemôže** byť uvedené, že správca vykonáva správu domu pre spoločenstvo, ale iba že poskytuje konkrétne služby. V tomto prípade správcom domu stále zostáva spoločenstvo vlastníkov.