

# Mandátna zmluva o výkone správy bytov

uzatvorená podľa § 566 a nasl. Obchodného zákonníka  
a podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov

## Článok 1

### Zmluvné strany

- 1) Mandant: **Obec Pečovská Nová Ves**, Hlavná 33, 082 56 Pečovská Nová Ves  
Zastúpený: PhDr. Jaroslav Dujava, starosta obce  
IČO: 00327590  
DIČ: 2020711660  
Bankové spojenie: VÚB, a.s.  
Číslo účtu: SK11 0200 0000 0046 5159 2554
  
- 2) Mandatár: **SABYT s.r.o.** ul. Mieru č. 8, 083 01 Sabinov  
Zastúpený: Ing. Pavol Hužvár, konateľ spoločnosti  
IČO: 31730345  
DIČ: 2020525166  
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s. Prešov, pobočka Sabinov  
Číslo účtu: SK33 0200 0000 0000 1230 1572

## Článok 2

### Predmet zmluvy

- 1) Na základe tejto zmluvy sa mandatár zaväzuje podľa ďalej dohodnutých podmienok vykonávať samostatne v mene mandanta a na jeho účet správu bytov vo vlastníctve mandanta a mandant sa zaväzuje platiť mu za výkon tejto činnosti dohodnutú odplatu.
- 2) Predmetom výkonu správy bytov podľa odseku 1 sú
  - a) nájomné byty v bytových domoch vo vlastníctve mandanta podľa zoznamu, ktorý tvorí prílohu č. 1 k zmluve

## Článok 3

### Doba trvania zmluvy

- 1) Zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú** s účinnosťou od **1. októbra 2022**.

## Článok 4

### Povinnosti mandatára

- 1) V súlade s dohodnutým predmetom zmluvy podľa článku 2 je mandatár povinný zabezpečovať
  - a) práva a povinnosti prenajímateľa spravovaných bytov v rozsahu ustanovenom osobitným predpisom<sup>1</sup> a nájomnými zmluvami podľa záväzných pokynov mandanta,
  - b) určovanie výšky nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa príslušných predpisov, všeobecne záväzných nariadení obce a cenových výmerov a vykonávať ich ročné vyúčtovanie,
  - c) vo svojej pôsobnosti alebo prostredníctvom tretích osôb riadne poskytovanie plnení spoje-

<sup>1</sup> § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

ných s užívaním spravovaných bytov (dodávka tepla a TUV, dodávka vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových vôd verejnej kanalizácie, osvetlenie spoločných priestorov, výťah, STA a p.),

- d) bežnú údržbu a opravy spoločných priestorov v spravovaných bytových domoch a drobnú údržbu a opravy v bytoch, ktoré podľa osobitného predpisu uhradza nájomca,
  - e) rekonštrukcie a modernizáciu spravovaných bytových domov a bytov podľa záväzných pokynov mandanta v súlade s článkom 8 tejto zmluvy,
  - f) kontrolu plnenia povinností užívateľov bytov bytových domoch v znení platného VZN obce, ktorým sa určujú niektoré podmienky užívania bytových domov na území obce, vyvesenie ktorého zrealizuje v každom bytovom dome na viditeľnom mieste,
  - g) evidenciu platieb nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním spravovaných bytov,
  - h) právne úkony súvisiace s predmetom zmluvy vrátane vymáhania pohľadávok, uplatňovania zodpovednosti za škodu a právneho zastupovania vo veciach súvisiacich s predmetom zmluvy za škodu pred súdmi, orgánmi činnými v trestnom konaní, orgánmi štátnej správy, samosprávy a inými tretími osobami,
  - i) vyúčtovanie príjmov a výdavkov spojených s užívaním spravovaných bytov podľa článku 9 tejto zmluvy,
  - j) ostatné správne a administratívne činnosti súvisiace s riadnym výkonom správy zvereného majetku mandanta,
  - k) ochranu spravovaného majetku, najmä jeho poistenie a uplatňovanie práva na poistné plnenie, ochranu pred požiarimi a revízie vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov.
- 2) Mandatár je povinný konať len podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve s výnimkou prípadu, keď je jeho neodkladné konanie v záujme mandanta nevyhnutné z naliehavého dôvodu.
  - 3) Mandatár zodpovedá
    - a) za včasné uplatňovanie práva na náhradu škody spôsobenej na spravovanom majetku mandanta tretími osobami,
    - b) za škodu na spravovanom majetku mandanta, ak ku nej došlo v dôsledku neplnenia alebo zanedbania záväzkov mandatára, ktoré prevzal na základe tejto zmluvy.

#### Článok 5

##### **Povinnosti mandanta**

- 1) Mandant je povinný
  - a) zaplatiť mandatárovi odmenu za výkon správy bytov podľa článku 6 tejto zmluvy,
  - b) uhradiť mandatárovi všetky účelne vynaložené náklady súvisiace so správou bytov, ak boli realizované v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.
- 2) Mandant včas poskytne mandatárovi informácie potrebné pre plnenie jeho záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy.
- 3) Mandant zodpovedá za škodu, ktorá vznikne mandatárovi alebo tretím osobám v dôsledku jeho nečinnosti podľa článku 6, 8 a 9 tejto zmluvy.

#### Článok 6

##### **Výška a splatnosť odmeny mandatára**

- 1) Za výkon správy bytov podľa tejto zmluvy zaplatí mandant mandatárovi odmenu vo výške 8,26 Eur s DPH mesačne za jeden spravovaný byt s rozpočítavaním tepla, podľa článku 2 ods. 2 písm. a)

- 2) Osobitné rozhodnutie Mandanta sa nevyžaduje a Mandatár je oprávnený meniť výšku platby za správu vo výške zodpovedajúcej medziročnému rastu minimálnej mzdy v národnom hospodárstve SR alebo medziročnému rastu inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok. Správca je oprávnený meniť výšku poplatku v prípade zmeny právnych predpisov alebo rozhodnutia cenových orgánov.
- 3) Odmena je splatná alebo odmietnutá do 10 dní po predložení vyúčtovania príjmov a výdavkov spojených s užívaním spravovaných bytov podľa článku 9 tejto zmluvy.
- 4) Mandant uhradí mandatárovi osobitné náklady na
  - a) súdne a exekučné poplatky spojené s vymáhaním pohľadávok na nájomnom a na plneniach poskytovaných s užívaním spravovaných bytov,
  - b) náklady na inkasné poplatky Slovenskej pošty, a.s.,
  - c) náklady, ktoré nevyhnutne a účelne vynaložil pri plnení svojich záväzkov s predchádzajúcim súhlasom mandanta, ak už nie sú zahrnuté v dohodnutej odmene.

#### Článok 7

### Dohoda o plnomocenstve

Mandatár je oprávnený v mene mandanta a na účet mandanta:

1. Vymáhať pohľadávky od nájomcov bytov, ktoré vznikli z dôvodu nepravidielných mesačných platieb za nájomné a za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Uplatňovať právo mandanta na vypratanie bytov, na privolenie súdu k výpovedi z nájmu bytov, ktoré sú v jeho vlastníctve z titulu existencie výpovedných dôvodov obsiahnutých v Občianskom zákonníku.
3. Zastupovať mandanta pred orgánmi činnými v trestnom konaní (polícia, prokuratúra) a pred orgánmi štátnej správy vo veciach, predmetom ktorých sú byty vo vlastníctve mandanta.

#### Článok 8

### Oprávnenie a spôsob hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv a zabezpečovanie údržby a opráv, modernizácie a rekonštrukcie spravovaných bytov

- 1) Mandatár vedie prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv za každý spravovaný bytový dom v súlade s osobitným predpisom<sup>2</sup>.
- 2) O využívaní prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv prislúchajúceho bytového domu rozhoduje mandant.
- 3) Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí z prostriedkov získaných z úhrad nájomného, z ktorých mandatár odčlení za každý byt sumu vo výške podľa výkazu mandanta a táto suma tvorí príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 4) Mandatár zabezpečí vo svojej pôsobnosti alebo prostredníctvom tretích osôb
  - a) drobné opravy v bytoch súvisiace s ich užívaním a bežnú údržbu bytov, ktoré sa podľa osobitného predpisu<sup>3</sup> vykonávajú na náklady nájomcu,
  - b) údržbu a opravy v spravovaných bytových domoch a bytoch a na náklady mandanta podľa schváleného plánu do výšky schváleného objemu finančných prostriedkov na príslušný kalendárny rok,
  - c) rekonštrukcie a modernizáciu investičného charakteru na spravovanom majetku mandanta podľa plánu schváleného mandantom na obdobie kalendárneho roka,
  - d) havarijné opravy s predpokladanými nákladmi do 330 € zabezpečí aj bez predchádzajúceho súhlasu mandanta. Mandant v takom prípade predloží objednávku na vykonané práce dodatočne.
- 5) Mandatár predloží mandantovi v termíne určenom na predkladanie návrhov do rozpočtu mandanta na nasledujúci rozpočtový rok
  - a) vecný a finančný návrh plánu údržby a opráv podľa ods. 4 písm. b),

<sup>2</sup> Zákon SNR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

<sup>3</sup> Nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka

- b) vecný a finančný návrh plánu a časový harmonogram rekonštrukcií a modernizácie investičného charakteru podľa ods. 4 písm. c).

#### Článok 9

#### **Vyúčtovanie príjmov a výdavkov spojených so správou bytov**

- 1) Prostriedky získané z úhrad nájomného za užívanie spravovaných bytov a z úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytov mandatár bude viesť na samostatných analytických účtoch tak, aby bolo možné vypočítať rozdiel medzi príjmami a výdavkami.
- 2) Majetok mandanta podľa ods. 1 mandatár nesmie použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia so správou bytov vo vlastníctve mandanta ani využiť vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.
- 3) Mandatár rozdiel medzi predpisom nájomného a výdavkami ponížený o nezaplatené pohľadávky odvedie na účet obecného úradu mesačne do konca nasledujúceho mesiaca po mesiaci, za ktorý sa mesačné vyúčtovanie vykonáva.
- 4) Z prostriedkov získaných z úhrad nájomného podľa ods. 1 je mandatár oprávnený uhradiť
  - a) účelne vynaložené a mandantom odsúhlasené náklady na bežnú údržbu a opravy spravovaného majetku, ktoré vykoná vo vlastnej pôsobnosti a ktoré nehradí nájomca,
  - b) osobitné náklady mandatára podľa článku 6 ods. 4 tejto zmluvy,
  - c) úhradu preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv za spravované byty v bytových domoch s bytmi v osobnom vlastníctve viacerých osôb,
  - d) poisťné za spravovaný majetok,
  - e) odmenu za výkon správy bytov podľa článku 6 ods. 1 tejto zmluvy,
  - f) výdavky za bankové služby spojené so správou účtu znížené o výnosy z úrokov.
- 5) Mandatár predloží mandantovi vyúčtovanie príjmov a výdavkov spojených so správou bytov na dohodnutom tlačive mesačne.

#### Článok 10

#### **Oznamovacia povinnosť**

- 1) Mandatár písomne informuje mandanta o dôvodoch, pre ktoré pristúpil k výpovedi z nájmu bytu.
- 2) Pri uvoľnení bytu v bytovom dome je mandatár povinný oznámiť túto skutočnosť bezodkladne mandantovi a vyhotoviť záznam o stave bytu s návrhom na odstránenie závad tak, aby byt mohol byť v čo najkratšom čase opäť prenajatý. Uvoľnený byt je povinný zabezpečiť všetkými dostupnými právnymi a technickými prostriedkami tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu. Ak takéto zabezpečenie mandantovi nepreukáže, zodpovedá za škodu, ktorá by mandantovi vznikla. Byt môže opätovne prenajať až po predchádzajúcom súhlase mandanta.

#### Článok 11

#### **Skončenie platnosti zmluvy**

- 1) Zmluva môže zaniknúť
  - a) dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou jednej zo zmluvných strán.
- 2) Dohoda o skončení platnosti zmluvy musí mať písomnú formu a musí obsahovať presne určený termín zániku zmluvného vzťahu.
- 3) Výpoveď zmluvy môže podať ktorákoľvek zo zmluvných strán. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

- 4) V prípade dohody podľa ods. 2 alebo výpovede podľa ods. 3 je mandatár povinný písomne upozorniť mandanta na opatrenia, ktoré je potrebné vykonať ku dňu zániku zmluvného vzťahu, aby sa zabránilo vzniku škody, ktorá by mohla mandantovi vzniknúť nedokončením činností zriaďovaných podľa tejto zmluvy.
- 5) Ku dňa zániku zmluvného vzťahu mandatár odovzdá mandantovi spravované bytové domy v stave, v akom ich prevzal, s prihladením na vykonané opravy a obvyklé opotrebenie.
- 6) Zmluvné strany usporiadajú svoje vzájomné záväzky zo zmluvy do jedného mesiaca odo dňa zániku zmluvného vzťahu.

## Článok 12 **Záverečné ustanovenia**

- 1) Vo veciach, ktoré táto zmluva neupravuje, platia príslušné ustanovenia Obchodného zákonníka.
- 2) Obsah zmluvy možno meniť len na základe dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného štatutárnymi zástupcami mandanta a mandatára.
- 3) Poistenie spravovaného majetku podľa článku 2 ods. 2 písm. a) zabezpečuje mandatár.
- 4) Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú:
  - a) príloha č. 1 - Zoznam spravovaných nájomných domov (bytov) vo vlastníctve obce
- 5) Zmluva je vyhotovená v štyroch právne rovnocenných výtlačkoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane po dvoch vyhotoveniach.
- 6) Táto zmluva je platná dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Sabinove dňa 13. 09. 2022

V Sabinove dňa 13. 09. 2022

### **Mandant:**

Obec Pečovská Nová Ves  
PhDr. Jaroslav Dujava  
starosta obce

### **Mandatár:**

SABYT, s.r.o. Sabinov  
Ing. Pavol Hužvár  
konateľ spoločnosti