

Mandátna zmluva

uzatvorená podľa § 566 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

I. ZMLUVNÉ STRANY

Mandant:

Názov:	Mesto Svit
Sídlo:	Hviezdoslavova 268/32, 059 01 Svit
IČO:	00326607
DIČ:	2021212754
Bankové spojenie:	VÚB, a.s.
IBAN:	SK40 0200 0000 0039 7651 0153
BIC:	SUBASKBX
Štatutárny orgán:	Ing. Dáša Vojsovičová, primátorka

(ďalej len „Mandant“)

Mandatár:

Obchodné meno:	BYTOVÝ PODNIK SVIT, s.r.o.
Sídlo:	Štúrova 275/87, 059 01 Svit
IČO:	36 816 949
DIČ:	2022425174
Bankové spojenie:	VÚB, a.s.
IBAN:	SK40 0200 0000 0039 7651 0153
BIC:	SUBASKBX
Štatutárny orgán:	Ing. Igor Hus, konateľ
Zápis:	OR OS Prešov, odd.: Sro, vl. č.: 18971/P

(ďalej len „Mandatár“)

(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

II. VÝKLAD POJMOV

- Pre účely tejto zmluvy sa použije pre pojmy nasledujúci výklad:
 - Údržba – je povinnosť udržiavať nehnuteľnosť v dobrom stave, tak aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu alebo aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť, pričom ide o činnosti, ktoré sú potrebné pre zachovanie pôvodného štandardu a kvality, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou,
 - Úprava – povinnosť uskutočniť nevyhnutné úpravy na nehnuteľnosti v prípade, ak nehnuteľnosť nezodpovedá požiadavkám na stavby v zmysle Stavebného zákona a tým ohrozuje alebo obťažuje užívateľov nehnuteľnosti alebo tretie osoby
 - Oprava – je odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia nehnuteľnosti z dôvodu jej uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzky schopného stavu, opravou je aj výmena materiálu za nový a modernejší, ktorý neovplyvňuje výkonnosť alebo použiteľnosť nehnuteľnosti,

- d) Prevádzka – sú činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie nehnuteľnosti v stave spôsobilom na ich riadne užívanie, ide aj o povinné revízie technických zariadení v nehnuteľnosti,
- e) Zmena nehnuteľnosti – je nadstavba, prístavba a stavebná úprava,
- f) Nadstavba – je zmena, ktorou sa nehnuteľnosť dodatočne zvyšuje,
- g) Prístavba – je zmena, ktorou sa nehnuteľnosť pôdorysne rozširuje a ktorá je navzájom prevádzkovo spojená s doterajšou nehnuteľnosťou,
- h) Stavebná úprava - je zmena, pri ktorej sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie nehnuteľnosti,
- i) Technické zhodnotenie – sú výdavky na dokončené nadstavby, prístavby a stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie, technické zhodnotenie predstavuje zásadnú zmenu technických parametrov, zmenu jeho účelu a využiteľnosti,
- j) Rekonštrukcia - je zásah do nehnuteľnosti, ktorý má za následok zmenu jej účelu využitia, kvalitatívnu zmenu jej výkonnosti alebo technických parametrov
Modernizácia – je obnova, zlepšenie a rozšírenie vybavenosti alebo využiteľnosti nehnuteľnosti o také súčasti, ktoré pôvodná nehnuteľnosť neobsahovala, pričom tvoria neoddeliteľnú súčasť nehnuteľnosti.

III. PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto zmluvy je výkon činností súvisiacich so zabezpečením správy nehnuteľností zapísaných na LV č. 1, okres Poprad, obec Svit, k. ú. Svit vedenom Okresným úradom Poprad, Katastrálny odbor:
 - stavby so súpisným číslom 267, Druh stavby 11, Popis stavby Telocvična na parcele KN „C“ 1/2 (Športová hala)
 - stavby so súpisným číslom 268, Druh stavby 15, Popis stavby Mestský úrad na parcele KN „C“ 2 (Mestský úrad)
 - stavby so súpisným číslom 130, Druh stavby 12, Popis stavby Zariadenie opatrovateľskej služby na parcele KN „C“ 231/1 (Zariadenie opatrovateľskej služby)
 - stavby so súpisným číslom 198, Druh stavby 11, Popis stavby Prevádzková budova na parcele KN „C“ 175/1 (Dom kultúry Svit)
 - stavby so súpisným číslom 501, Druh stavby 16, Popis stavby Mestské kultúrne stredisko na parcele KN „C“ 451/416 (Dom kultúry Podskalka)
 - areálu futbalového štadióna, vrátane tzv. škvárového ihriska a príľahlých plôch na celom pozemku KN „C“ 406/2,
vrátane stavby tribúny s nebytovými priestormi so súpisným číslom 284, Druh stavby 20, Popis stavby Hospodárska časť na parcele KN „C“ 406/2
vrátane garáží súp.č. 4172 na pozemku KN „C“ 406/545, súp.č. 4173 na pozemku KN „C“ 406/546 obidve Druh stavby 7, Popis stavby garáž a nehnuteľnosť na pozemku KN „C“ 406/529
(spolu ako Futbalový štadión)
 - stavby so súpisným číslom 273, Druh stavby 12, Popis stavby Zdravotné stredisko na parcele KN „C“ 205/2 (Obvodné zdravotné stredisko)
 - stavby so súpisným číslom 275, Druh stavby 15, Popis stavby Slovenská pošta MsÚ na parcele KN „C“ 205/6 (Budova 275)
 - stavby so súpisným číslom 296, Druh stavby 20, Popis stavby Budova na parcele KN „C“ 406/6 (Dom opatrovateľskej služby)
 - stavby so súpisným číslom 274, Druh stavby 20, Popis stavby Budova na parcele KN „C“ 205/15 (bývalá budova polície)

- stavby so súpisným číslom 866, Druh stavby 20, Popis stavby Materská škôlka na parcele KN „C“ 140/10 (bývalá budova ZUŠ na ul. Kpt. Nálepku)
 - unimobunka Domaša, k.ú. Valkov, obec Bžany, na pozemku KN „C“ 167/41.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že výkonom činností podľa tejto zmluvy je údržba a opravy zamestnancami Mandatára vo vlastnej réžii, bežná údržba zamestnancami Mandatára alebo dodávateľsky, zabezpečenie dodávky všetkých energií, a to čo najhospodárnejšie. Jednotlivý výdavok týkajúci sa údržby alebo opráv, ktorý presiahne 1 000 Eur s DPH podlieha vopred schváleniu Mandantom.
 3. Zmluvné strany sa dohodli, že správca - Mandatár bude na predmete zmluvy vykonávať práce bežného charakteru, t. j. zabezpečovať prevádzku nehnuteľností v súlade s právnymi predpismi v oblasti BOZP a OPP a Mandant bude zabezpečovať rekonštrukcie, modernizácie a technické zhodnotenie kapitálového charakteru.
 4. Za hnutel'ný majetok zodpovedá Mandant, resp. konkrétni nájomcovia nebytových priestorov / nehnuteľností.
 5. Mandant v súvislosti s touto zmluvou poskytne Mandatárovi právo disponovať s bankovým účtom Mandanta, ktorý bude zriadený na tento účel.

IV. ODMENA A PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Na zabezpečenie výkonu činností súvisiacich s výkonom správy majetku Mandanta je dohodnutá finančná odplata za služby poskytované v rámci týchto činností ako mesačný paušál, a to 1/12 schváleného rozpočtu na príslušný rok na základe faktúry so splatnosťou 14 dní od doručenia faktúry.
2. Náklady na energie a služby spravovaných nehnuteľností (voda, plyn, teplo, elektrická energia, výťah, iné služby) bude Mandatár evidovať pre účely vyúčtovania v mene Mandanta na jeho účet a úhrady bude zabezpečovať z bankového účtu Mandanta v lehote splatnosti. Za obdobie do prepisu všetkých odberných miest zabezpečí Mandatár prefakturáciu energií Mandantovi.
3. Mandatár bude v mene Mandanta v zastúpení vyhotovovať Zmluvy o službách s jednotlivými nájomcami, následne v mene Mandanta v zastúpení vystavovať faktúry v zmysle platných Zmlúv o službách a úhrady za služby budú nájomcovia hradiť na účet Mandanta.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Mandatár vystaví Mandantovi faktúry za práce údržby a opráv vlastnými zamestnancami k poslednému dňu v mesiaci a externé faktúry bude evidovať z dôvodu zabezpečenia pasportu nehnuteľností a zabezpečí ich úhrady z bankového účtu Mandanta, následne ich bezodkladne doručí Mandantovi.

V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Mandatár sa zaväzuje predmet zmluvy vykonávať samostatne v rozsahu a kvalite tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv.
2. Pri výkone správy je Mandatár povinný:
 - 2.1. Vykonávať poradenstvo a vykonávať právne analýzy týkajúcich sa zmluvných vzťahov súvisiacich s nehnuteľnosťou.
 - 2.2. Vykonávať úhrady súvisiace so zabezpečením dodávky energií z bankového účtu Mandanta, ku ktorému bude mať Mandatár prístupové práva.
 - 2.3. V súčinnosti s Mandantom vykonávať prevádzkové a administratívne činnosti týkajúce sa prípadných poistných udalostí na spravovanej nehnuteľnosti.
 - 2.4. Kontrolovať fakturáciu za energie vrátane vykonávania vecného uznania správnosti faktúr.

3. Mandatár sa zaväzuje v rámci starostlivosti o prevádzky objektov zabezpečovať poskytovanie služieb spojených s užívaním priestorov v rozsahu, cenách a kvalite zodpovedajúcich príslušným právnym predpisom a technickým podmienkam spravovaných objektov, t. j.:
 - 3.1. Dodávka tepla a TÚV na základe Zmluvy o dodávke tepla a TÚV s Mandantom
 - 3.2. Sprostredkovať dodávku plynu
 - 3.3. Sprostredkovať dodávku vody
 - 3.4. Sprostredkovať odvádzanie odpadových vôd a dažďových vôd
 - 3.5. Sprostredkovať dodávku elektriny
 - 3.6. Sprostredkovať odborné prehliadky, odborné skúšky a úradné skúšky elektrických, tlakových, plynových a zdvíhacích zariadení
 - 3.7. Sprostredkovať revízie a kontroly hydrantov a protipožiarnych zariadení
 - 3.8. Zabezpečiť servisné prehliadky plynovej kotolne
 - 3.9. Zabezpečiť kontrolu a čistenie komínov
 - 3.10. Zabezpečiť ciach váh, kontrolu rebríkov a výkon BOZP
 - 3.11. Sprostredkovať deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu
 - 3.12. Vykonávať oznamovanie údajov v zmysle zákona o ovzduší v platnom znení za malé zdroje (plynový kotol v Zariadení opatrovateľskej služby) Mestu Svit, pričom poplatky za znečistenie ovzdušia v zmysle platných predpisov znáša Mandant.
4. Mandatár sa zaväzuje v rámci údržby a opráv nehnuteľností špecifikovaných v čl. III. tejto zmluvy:
 - 4.1. Vykonávať opravy vlastnými zamestnancami
 - 4.2. Vykonávať pravidelné preventívne obhliadky prideleným technikom, kontrolovať poriadok a bezpečnosť objektu, upozorňovať Mandanta na zistené nedostatky a poskytovať mu odborné poradenstvo za účelom odstránenia zistených nedostatkov
 - 4.3. Spracovať zoznam potrebných opráv a údržby, zakomponovať ho do plánu opráv na nasledujúci kalendárny rok.
 - 4.4. Zabezpečovať externé práce, výber dodávateľa v zmysle dodržiavania zákona o verejnom obstarávaní.
 - 4.5. Vykonávať inžiniersku činnosť.
 - 4.6. Zabezpečiť dohľad nad vykonávanými prácami a ich preberanie.
 - 4.7. Poskytovať nepretržitú 24 hod. havarijnú službu počas víkendov a sviatkov, v pracovných dňoch do 23.15 hod. pri poruche rozvodov elektriny, plynu, kúrenia, vody a kanalizácie.
 - 4.8. Viest' podrobnú evidenciu konštrukčných prvkov „Pasport objektu“.
 - 4.9. Sledovať jednotlivé termíny potrebných odborných prehliadok, odborných skúšok a úradných skúšok technických a technologických zariadení v zmysle platnej legislatívy, evidovať ich , ako aj evidovať zistené nedostatky z nich vyplývajúcich a následne sledovať priebeh odstraňovania zistených nedostatkov.
 - 4.10. Sprostredkovať výkon odborných prehliadok, odborných skúšok a úradných skúšok elektrických, tlakových, plynových, zdvíhacích zariadení, bleskozvodov a ďalších technických a technologických zariadení, ktoré si vyžadujú odborné prehliadky, odborné skúšky a úradné skúšky podľa osobitných predpisov a sprostredkovať odstránenie nedostatkov zistených odbornými prehliadkami a skúškami zariadení a udržiavať ich v bezpečnom a prevádzky schopnom stave.

- 4.11. Sprostredkovať vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok, obstarávanie a udržiavanie hasiacich prístrojov a protipožiarnych zariadení v prevádzky schopnom stave
- 4.12. Písomne informovať Mandanta o nevyhovujúcich revíziách a skúškach zariadení ako aj o technicky nevyhovujúcom stave nehnuteľnosti, v dôsledku ktorých je nutná rekonštrukcia nehnuteľnosti prípadne oprava zariadenia. Mandant zodpovedá za škodu, ktorá vznikla neodstránením nevyhovujúceho stavu na zariadeniach a nehnuteľnosti, a to za predpokladu, že bol Mandatárom písomne informovaný o skutočnostiach podľa predošlej vety.
5. Mandatár poskytuje jednotlivé služby v závislosti od druhu a charakteru budovy.
6. Mandant sa zaväzuje a je povinný:
- 6.1. Vykonávať úhrady za správu v zmysle čl. IV. bod 1.
- 6.2. Bez zbytočného odkladu oznámiť Mandatárovi prevod vlastníctva priestoru (nehnuteľnosti), prenajatie priestoru inej osobe a ďalšie skutočnosti, ktoré majú vplyv na určenie výšky úhrady. V opačnom prípade Mandant zodpovedá za škodu, ktorá vznikla porušením tejto povinnosti.
- 6.3. Zabezpečiť poistenie nehnuteľnosti, ako aj vysporiadanie náhrady škody.
- 6.4. Zabezpečiť opravu a úpravu okolia nehnuteľnosti (vstup do budovy resp. vstupné schodište sú považované za súčasť nehnuteľnosti)
7. Mandant resp. jednotliví nájomcovia nebytových priestorov / nehnuteľností, sú zodpovední za nakladanie so vznikajúcimi druhmi odpadov v zmysle platných predpisov v odpadovom hospodárstve.
8. Finančné vyrovnanie za energie a údržbu počas mesiacov roku 2023 do účinnosti tejto Zmluvy sa vykoná najneskôr do troch kalendárnych mesiacov od nadobudnutia jej účinnosti.

VI. OSTATNÉ OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Pri vykonávaní činností súvisiacich so správou majetku Mandanta je Mandatár povinný najmä:
- 1.1. Nakladať s ním s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami mandátnej zmluvy.
- 1.2. Dbáť na ochranu práv Mandanta, uprednostňovať jeho záujmy pred vlastnými.
- 1.3. Poskytnúť Mandantovi (na požiadanie) všetky informácie a doklady súvisiace s mandátnou zmluvou a so správou nehnuteľného majetku Mandanta podľa tejto zmluvy.
2. Škodu spôsobenú Mandatárom pri výkone činností súvisiacich so správou v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu Mandatár.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že touto zmluvou nedochádza k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, ale že na základe tejto zmluvy Mandatár len poskytuje služby uvedené v čl. III tejto zmluvy.
4. Podpisom tejto zmluvy udeľuje Mandant splnomocnenie Mandatárovi, aby v jeho mene realizoval všetky úkony vyplývajúce z predmetu tejto zmluvy.

VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Mandátna zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len písomne, so súhlasom oboch zmluvných strán prostredníctvom očíslovaných dodatkov k zmluve.

3. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že zmluvný vzťah založený touto zmluvou možno ukončiť:
 - 3.1. Dohodou zmluvných strán
 - 3.2. Výpoveďou zo strany Mandatára, a to aj bez uvedenia dôvodu s dohodnutou 12 mesačnou výpovednou lehotou
 - 3.3. Výpoveďou zo strany Mandanta, a to aj bez uvedenia dôvodu s dohodnutou 6 mesačnou výpovednou lehotouVýpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane a skončí posledným dňom v poradí šiesteho, resp. dvanásteho kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpovednú lehotu je možné skrátiť alebo predĺžiť len dohodou zmluvných strán.
4. Zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po dve vyhotovenia.
5. Zmluva nadobúda platnosť jej podpisom obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť 1.4.2023, najskôr však deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a v súlade s ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že účinnosťou tejto zmluvy zaniká Zmluva o výkone správy, uzavretá medzi zmluvnými stranami 2.1.2008, v znení dodatkov č. 1 až 12.
7. Pokiaľ nie je v tejto zmluve ustanovené inak, riadia sa zmluvné strany právnou úpravou v zákone č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred je podpisom prečítali, že bola uzatvorená po vzájomných rokovaníach, podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne, zrozumiteľne.

Vo Svite, dňa

Za Mandanta

Za Mandatára

MESTO SVIT

Ing. Dáša Vojsovičová

primátorka mesta

BYTOVÝ PODNIK SVIT, s.r.o.

Ing. Igor Hus, MBA

konateľ