

Mandátna zmluva

uzatvorená podľa ustanovenia § 566 a nasl. Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. a zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Článok I. Zmluvné strany

Mandant :

Obec Horná Streda

Horná Streda 407

916 24 Horná Streda

IČO: 00311553

bankové spojenie : IBAN : SK29 0200 0000 0000 2002 4202

Zastúpený : **Bc. Simona Bičanová, starostka obce** (ďalej len Mandant)

Mandatár:

BYVA s. r. o.,

Krajinská 2928/3, 921 01 Piešťany

Zapísaný v obchodnom registri Trnava, oddiel Sro, vl. č. 41177/N

IČO: 34100938

DIČ: 2020396950

bankové spojenie: SLSP, SK19 0900 0000 0002 8465 1496

Zastúpený: **Martin Nemec – konateľ**(ďalej len Mandatár)

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je správa domového a bytového fondu vo výlučnom vlastníctve mandanta **Obec Horná Streda**, postavený s dotáciou štátu na výstavbu nájomných bytov s podporou ŠFRB podľa zákona č. 607/2003 Zz.
Bytové domy, a to:
 - Súp. č. 724, postavený na parc.č. 3/39 v katastrálnom území Horná Streda
 - Súp. č. 725, postavený na parc.č. 3/14 v katastrálnom území Horná Streda
 - Súp. č. 726, postavený na parc.č. 3/17 v katastrálnom území Horná Streda
 - Súp. č. 727, postavený na parc.č. 3/1 v katastrálnom území Horná Streda
2. Mandatár sa zaväzuje v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto zmluve zabezpečiť pre mandanta správu, prevádzku, údržbu, opravy a modernizáciu spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva a pozemku bytových domov (ďalej len „dom“), vrátane zabezpečenia plnení spojených s užívaním bytov.
3. Mandant sa zaväzuje zaplatiť mandatárovi za výkon správy podľa tejto zmluvy dohodnutú odmenu.

4. Mandatár v rozsahu tejto zmluvy vykonáva správu majetku mandanta samostatne, v mene mandanta a na účet mandanta.

Článok III.

Práva a povinnosti Mandatára

1. Mandatár sa zaväzuje vykonávať predmet zmluvy spôsobom, v rozsahu a kvalite tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a bytovému domu. Mandatár dbá na ochranu práv mandanta, uprednostňuje jeho záujmy a vykonáva práva k majetku mandanta len v jeho záujme. Mandatár koná pri zariaďovaní záležitostí s odbornou starostlivosťou.
2. Mandatár je počas trvania tejto zmluvy povinný byť poistený pre prípad spôsobenia škody pri výkone činnosti podľa tejto zmluvy.
3. Mandatár je povinný
 - a) evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vrátane zápisníc zo zhromaždení, schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín,
 - b) viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,
 - c) priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; predseda alebo správca zodpovedá aj za správnosť evidencie,
 - d) umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je predseda alebo správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu,
 - e) uplatňovať práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príslušeného pozemku voči tretím osobám.
4. Mandatár zmluvne zabezpečuje v rámci prevádzky domu poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu a domu u dodávateľov v rozsahu, cenách a kvalite zodpovedajúcich príslušným všeobecne záväzným právnym predpisom a technickým podmienkam domu :
 - a) dodávku vody z verejného vodovodu,
 - b) odvádzanie odpadových vôd , čerpanie žump na základe dohody s mandantom,
 - c) dodávku elektrickej energie potrebnej na osvetlenie spoločných častí a prevádzku spoločných zariadení domu,
 - d) upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu /po písomnej dohode s mandantom/,
 - e) kontrola a čistenie komínov,
 - f) nepretržitú, trvalú havarijnú službu,
 - g) vykonávanie pravidelných povinných revízií a prehliadok plynových spotrebičov a rozvodov, elektrických rozvodov, bleskozvodov a proti požiarnych zariadení
 - h) deratizáciu, dezinsekciiu a dezinfekciu po dohode s mandantom,
5. Mandatár sa zaväzuje v rámci údržby a opráv domu:
 - a) navrhovať ročné plány opráv a údržby domu, a po ich schválení tieto vypracovať

- b) zabezpečovať údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa plánu opráv a údržby schváleného schôdzou s mandantom, a rozpočtu zostaveného s ohľadom na technický stav domu,
- c) zabezpečovať údržbu a opravy spoločných častí a zariadení domu menšieho rozsahu podľa požiadaviek schválených povereným zástupcom mandanta v rozsahu vymedzených kompetencií, ktoré sú riadne schválené mandantom,
- d) dohodnúť pri obstarávaní služieb a tovaru čo najvýhodnejšie podmienky v prospech mandanta; mandatár je povinný riadiť sa rozhodnutím mandanta o výbere dodávateľa,
- e) kontrolovať v súčinnosti so zodpovedným zástupcom mandanta množstvo, cenu a kvalitu vykonaných prác a uplatňovať zodpovednosť za vadné plnenie,
- f) zabezpečovať výkon revízií elektrických a plynových zariadení, bleskozvodov, technických a technologických zariadení, ktoré vyžadujú odborné prehliadky podľa osobitných predpisov, zabezpečiť odstránenie zistených závad,
- g) vykonávať preventívne protipožiarne prehliadky, obstarávať a udržiavať hasiace prístroje /protipožiarne vybavenie/ a zariadenia v prevádzkyschopnom stave,
- h) viesť technickú dokumentáciu domu.
- i) Mandatár je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu mandanta.

6. Mandatár sa zaväzuje viesť o zabezpečovaní prevádzky, opráv a údržby domu ekonomickú a právnu agendu:

- a) viesť účtovnú evidenciu o hospodárení s prostriedkami mandanta, oddelene prostriedky fondu údržby a opráv (ďalej len „FO“) a oddelene prostriedky fondu prevádzky (ďalej len „FP“) na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov (ďalej len „úhrady za plnenia“) za každý obytný dom,
- b) navrhovať ročnú tvorbu FO,
- c) vypočítavať užívateľom výšku mesačných preddavkov do FP za plnenia spojené s užívaním bytu (ďalej len „úhrady za plnenia“), ktoré sú uvedené v bode 2 tohto článku, a to na základe skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce obdobie,
- d) vypočítavať a uplatniť zmenu výšky mesačných preddavkov do FP a úhrad za plnenia, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ich kvality, alebo ak o tom rozhodne mandant,
- e) rozúčtovať skutočné náklady za plnenia spojené s užívaním bytu uvedené v bode 2 tohto článku oproti úhradám raz ročne najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka nasledovne:
-podľa m² podlahovej plochy, podľa počtu osôb / osobo-mesiace /, podľa odpočtového stavu vodomero, podľa počtu bytov a nebytových priestorov,
-podľa dohody
- f) sledovať úhrady za plnenia do FP a úhrady preddavkov do FO od užívateľov, evidovať pohľadávky voči užívateľom a vymáhať vzniknuté nedoplatky, podľa platných zákonov,
- g) zastupovať mandanta pri vymáhaní škody, ktorá mu vznikla činnosťou tretích osôb,
- h) predložiť mandantovi správu o činnosti a výsledkoch hospodárenia za predchádzajúci rok najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka; správa obsahuje finančné hospodárenie domu, vrátane vyúčtovania použitia FO, úhrad za plnenia rozúčtovaných na jednotlivé byty v dome, popis stavu spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, iné významné skutočnosti, ktoré súvisia so správou domu, napr. priebežne informovať o neplatičoch,

doplniť kópie faktúr za spotrebu el. energie za osvetlenie spoločných priestorov, spotreba za médiá, platba za zvod dažďovej vody.

- i) Mandatár je povinný podľa § 10 ods. 1 zákona poukazovať mesačne finančné prostriedky na účet mandanta, prislúchajúce na úhradu úverov ŠFRB a poistenia obytných domov, **do 10 dňa** kalendárneho mesiaca.
- 7. Vyúčtovaním zistený preplatok podľa bodu 4 písm. h) tohto článku je mandatár povinný vrátiť nájomcovi bytu v lehote 30 dní od doručenia vyúčtovania, ak sa nedohodnú inak. Ak nedodrží stanovený termín, je povinný zaplatiť nájomcovi bytu poplatok z omeškania vo výške 0,025 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 8. Mandatár je oprávnený za neuhradené záväzky po lehote splatnosti vyúčtovať nájomcovi bytu poplatok z omeškania vo výške 0,025 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 9. Mandatár sa zaväzuje umožniť poverenému zástupcovi mandanta kontrolu vedenia účtovnej evidencie o hospodárení s prostriedkami mandanta pre aktuálny bytový dom, kedykoľvek o to požiada. Mandatár je povinný umožniť mandantovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania FO.
- 10. Mandatár zodpovedá mandantovi za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tejto mandátnej zmluvy.
- 11. Mandatár je povinný zvolať schôdzu s mandantom, príp. s nájomcami bytov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada mandant.
- 12. Mandatár je oprávnený použiť prostriedky z fondu opráv na úhradu nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami a skúškami VTZ (výhradných technických zariadení) s výmenou meradiel vody po ciachovacej dobe, ktoré sú súčasťou obytného domu a na úhradu nákladov spojenou s bežnou údržbou a opravami. Tento výdaj správcu je limitovaný čiastkou 500,- € (slovom: päťsto eur) pri servisnom zásahu pre jednotlivý prípad bez predchádzajúceho súhlasu mandanta.

Článok IV.

Práva a povinnosti mandanta

- 1. Práva a povinnosti mandanta sú určené Obchodným zákonníkom, ďalšími osobitnými právnymi predpismi a touto zmluvou.
- 2. Mandant je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu mandatárovi, alebo osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak ide o opravu spoločných častí alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt. Pokiaľ mandant spôsobí škodu nesprístupnením bytu, znáša v plnej miere náklady vzniknutej škody.
- 3. Mandant je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť správcovi vznik nového nájomného vzťahu a ďalšie skutočnosti, ktoré majú vplyv na určenie výšky úhrady za plnenia a vyúčtovanie plnení spojených s užívaním bytu. Mandant je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu mandatárovi zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas 2 mesiacov. V opačnom prípade mandant zodpovedá za vzniknutú škodu.
- 4. Bytové jednotky v dome sú určené na bývanie. Pri každej zmene takto stanoveného účelu je mandant povinný dodržať ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov, inak zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne nájomcom a mandatárovi.
- 5. Povinnosti v bodoch 1 - 5 prechádzajú na nájomcu bytu podľa ustanovení uvedených v nájomnej zmluve uzatvorenej medzi mandantom (vlastníkom) a nájomníkom bytu.

Článok V.

Spôsob výkonu správy

1. Mandant má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a rozhodovať o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku .
2. Činnosť na ktorú sa mandatár zaviazal, je povinný uskutočňovať podľa pokynov mandanta a v súlade s jeho záujmami, ktoré mandatár pozná alebo musí poznať. Mandatár je povinný oznámiť mandantovi všetky okolnosti, ktoré zistil pri zariaďovaní záležitosti a ktoré môžu mať vplyv na zmenu pokynov mandanta.
3. Od pokynov mandanta sa môže mandatár odchýliť, len ak je to naliehavo nevyhnutné v záujme mandanta a mandatár nemôže včas dostať jeho súhlas. Ani v týchto prípadoch sa však nesmie od pokynov odchýliť, ak to zakazuje zmluva alebo mandant.

Článok VI.

Poplatok za výkon správy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za výkon správy pri zabezpečovaní prevádzky bytov, prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku domu si mandatár účtuje mesačne odmenu – poplatok za správu vo výške **7,50 €** na jeden byt, slovom: sedem eur 50 eurocentov.
2. Mandatár je oprávnený mesačne predisponovať z účtu domu svoj nárok na odmenu podľa bodu 1. tohto článku zmluvy v úhrnnej výške na svoj účet.
3. Mandatár nie je platcom DPH.
4. Ak mandatár nepredloží mandantovi správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu , vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote do 31.mája nasledujúceho roku, nemá až do ich predloženia nárok na odmenu. Nárok na odmenu nemá mandatár aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka ročný plán opráv a údržby na nasledujúci kalendárny rok.
5. Zmluvné strany sú oprávnené jednostranne upraviť výšku poplatku za správu podľa bodu 1 tohto článku z dôvodu zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa meny, t.j. z dôvodu devalvácie alebo revalvácie meny, pričom zmena výšky poplatku musí zodpovedať miere devalvácie alebo revalvácie meny. Mandatár je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku poplatku za správu podľa bodu 1 tohto článku každoročne o hodnotu ročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok; účinky zmeny výšky poplatku nastávajú vždy k 1. januáru príslušného kalendárneho roka, ktorého sa zmena poplatku týka, pokiaľ mandatár výslovne neurčí neskorší dátum zmeny. O zmene výšky poplatku sú zmluvné strany povinné sa navzájom písomne informovať.

Článok VII.

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. FO slúži na úhradu nákladov na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj na úhradu výdavkov na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
2. O vecnom a finančnom použití FO rozhoduje mandant schválením rozpočtu FO domu. Súlad čerpania prostriedkov so schváleným rozpočtom kontroluje a svojim podpisom potvrdzuje poverený zástupca mandanta minimálne raz ročne pri vyúčtovaní, alebo počas roku podľa požiadavky mandanta. Čerpanie prostriedkov je možné len do výšky preddavkov uhradených nájomníkmi domu.
3. Na použitie finančných prostriedkov z FO na krytie nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami zariadení podľa osobitných predpisov a na odstraňovanie závad vyplývajúcich z revízných správ je potrebný súhlas mandanta na základe ročného plánu a cenovej ponuky, príp. ponúk predložených správcom.
4. Mandatár vedie o tvorbe a čerpaní FO samostatnú evidenciu. Prostriedky FO nepoužité v príslušnom kalendárnom roku prechádzajú do nasledujúceho roka. Prostriedky FO môže mandatár prechodne použiť na úhradu za plnenia v prípade ich dočasného nedostatku vo FP, po preklenutí nedostatku sa prostriedky vrátia do FO.
5. Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku je príjmom do FO, ak mandant nerozhodne inak a neupovedomí o tom mandatára písomne.
6. Množstvo, kvalitu a cenu vykonanej práce v rámci zabezpečenia prevádzky, údržby a opráv tretími osobami, potvrdzujú svojim podpisom mandatár a poverený zástupca mandanta. Nekvalitné plnenie je mandatár povinný odstrániť reklamáciou.
7. Mandatár zodpovedá za záväzky mandanta vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia do FP alebo do výšky zostatku FO v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva mandatár v rámci tejto zmluvy, nesie mandant, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia vo FP alebo úhradami preddavkov do FO domu.
8. Mandatár nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním plánu údržby a opráv domu pre jeho neschválenie alebo pre nedostatok prostriedkov vo FO domu.

Článok VIII.

Splnomocnenie

1. Mandant splnomocňuje správcu na právne úkony, ktoré bude mandatár v jeho mene uzatvárať na zabezpečenie povinností podľa čl. II tejto zmluvy.
2. Mandant splnomocňuje v rozsahu práv a povinností vymedzených touto zmluvou p. Bc. Simonu Bičanovú, starostku obce výkonom funkcie povereného zástupcu mandanta.
3. Pokiaľ pôjde o zastupovanie obce v konaní pred súdmi, orgánmi verejnej moci a inými právnymi subjektmi, ktoré bude vykonávané sústavne a za odmenu, jedná sa o výkon advokácie a tento bude zabezpečovaný subjektmi na to oprávnenými podľa zák. č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov. Mandatár na konanie pred súdom splnomocní advokáta na základe súhlasu mandanta a odsúhlasenia

spôsobu úhrady za jeho služby mandantom. Uvedené platí aj k článku III bodu 4 písm. f) a g) tejto zmluvy.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.05.2023 do 30.04.2026**.
2. Každá zmluvná strana môže zmluvu vypovedať písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je 6. mesiacov a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Mandatár je povinný mandanta upozorniť na opatrenia potrebné na to, aby sa zabránilo vzniku škody bezprostredne hroziacej mandantovi nedokončením činnosti súvisiacej so zriaďovaním záležitosti.
3. Zmluva sa môže skončiť aj dohodou zmluvných strán v inej lehote, ak sa mandant a mandatár na tom dohodnú.
4. Mandatár je povinný 30 dní pred skončením činnosti, najneskôr v deň jej skončenia, predložiť mandantovi správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia FO a úhrad za plnenia do FP.
5. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a a nasl. Občianskeho zákonníka.
6. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť vyhotovené ako písomný dodatok k zmluve a schválené podpisom oboch zmluvných strán.
7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých jedno vyhotovenie dostane každá zmluvná strana.
8. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, uzatvárajú zmluvu slobodne, vážne a určito, vôbec nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, s obsahom zmluvy súhlasia na znak čoho zmluvu podpisujú.

V Hornej Strede, dňa 24.04.2023

V Hornej Strede, dňa 24.04.2023



Mandant v zastúpení
Bc. Simona Bičanová
starostka obce

Mandatár v zastúpení
Martin Nemec,
konateľ