

Mandátna zmluva

uzatvorená podľa § 566 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. v platnom znení
(ďalej ako „Obchodný zákonník“)
(ďalej aj ako „zmluva“)

uzatvorená medzi

Mandantom: Obec Trenčianska Turná
Sídlo: Trenčianska Turná 86, 913 21 Trenčianska Turná
IČO: 00 312 053
Štatutárny orgán: Ing. Peter Mikula, starosta obce
Poverená osoba : vo veciach ekonomických: Ing. Adriana Závodská
ekonóm obce, tel. 0902 908 414, mail: ekonom@trencianskaturna.sk
Zuzana Paláková účtovník, tel: 0948 908 417,
mail: uctovnik@trencianskaturna.sk
(ďalej aj ako „mandant“)

a

Mandatárom: Služby pre bývanie, s.r.o.
sídlo: Krátka 2412, 911 01 Trenčín
IČO: 31 444 318
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel:
Sro, vložka číslo: 366/R
V mene spoločnosti koná: Ing. Miroslav Marko, konateľ spoločnosti
poverené osoby:
vo veciach ekonomických: Bc. Soňa Hankociová, vedúca správy domov,
tel. 0903 794 105, mail: s.hankociova@spbtn.sk
vo veciach ekonomických: Eva Krovinová, samostatný účtovník
Tel. 0911 805 219, mail: e.krovinova@spbtn.sk
vo veciach technických: Mgr. Vladimír Baláž, vedúci tech. oddelenia
tel. 0903 140 450, mail: v.balaz@spbtn.sk
(ďalej aj ako „mandatár“)

(mandant a mandatár ďalej aj ako „zmluvné strany“)

za týchto podmienok:

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Mandant a mandatár úvodom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa v súlade s § 262 ods.1 Obchodného zákonníka dohodli, že ich právne vzťahy založené touto zmluvou sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka.
2. Mandant je výlučným vlastníkom nehnuteľností – bytových domov zapísaných na LV č. 1, v katastrálnom území Trenčianska Turná, obec Trenčianska Turná, okres Trenčín, a to:
 - Bytového domu súp.č. 1443, postaveného na parcele registra „C“ č. 1107/166, počet bytov 32
 - Bytového domu súp.č. 31, postaveného na parcele registra „C“ č. 66/3, počet bytov 6

- Bytového domu súp.č. 829, postaveného na parcele registra „C“ č. 1107/131, počet bytov 17+ 1 NP domov dôchodcov + 1 NP zdravotné zariadenie (ďalej aj ako „Dom“, „Domy“)
3. Mandant prehlasuje, že na Domoch boli ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy realizované všetky potrebné prehliadky, kontroly a revízie tak ako ich vyžadujú platné právne predpisy.
 4. Zmluvné strany konštatujú, že Domy boli zmluvnými stranami pred podpisom tejto zmluvy prehliadnuté.

Článok II. Predmet zmluvy

1. Mandant má záujem, aby pre neho mandatár vykonával a zabezpečoval vykonanie činností presne špecifikovaných v tejto zmluve súvisiacich s užívaním bytov a nebytových priestorov v Domoch ako aj údržbu, opravy, rekonštrukcie, modernizácie a prevádzku Domov za dohodnutú odplatu.
2. Predmetom tejto mandátnej zmluvy je vykonanie a zabezpečenie vykonania činností presne špecifikovaných v tejto zmluve, najmä v čl. III. tejto zmluvy, mandatárom pre mandanta ako aj uskutočnenie úkonov a iných činností v tejto zmluve uvedených mandatárom v mene mandanta za dohodnutú odmenu.

Článok III. Rozsah zmluvných povinností mandatára

1. Mandatár sa v súlade s čl. II. tejto zmluvy zaväzuje na výkon nasledovných činností:
2. **Administratívne a ekonomické činnosti:**
 - a) spracovanie účtovných dokladov mandanta v podvojnóm účtovníctve,
 - b) prehľadná evidencia a kontrola faktúr za náklady spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v Dome,
 - c) sledovanie nákladov a služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v Dome,
 - d) odsúhlasenie nákladov a služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov s mandantom 2 x ročne. Prvýkrát v termíne do 17.1. príslušného roka. Druhýkrát pred spracovaním ročného vyúčtovania
 - e) spracovanie ročného vyúčtovania nákladov a služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v Dome v termíne do 31.05. nasledujúceho roka a zaslanie mandantovi
 - f) spracovanie podkladov pre výplatu preplatiek z ročného vyúčtovania a ich zaslanie mandantovi e-mailom,
 - g) spracovanie mesačných zálohových predpisov za užívanie bytov a nebytových priestorov pre jednotlivé byty a nebytové priestory (dodávka tepla, teplej vody, studenej vody, osvetlenie spoločných priestorov, zrážková voda, poistenie, upratovanie a ďalšie...) a ich zaslanie mandantovi
 - h) navrhovanie úprav mesačných zálohových predpisov za užívanie bytov a nebytových priestorov v Dome podľa zmien cien energií, resp. podľa požiadaviek a potrieb mandanta,
 - i) prehľadné sledovanie platieb nájomného a mesačných zálohových platieb nájomcov bytov a nebytových priestorov v Dome,

- j) pravidelné predkladanie zostavy nedoplatkov nájomcov bytov a nebytových priestorov voči predpísaným mesačným zálohovým platbám v Dome.

3. **Technické služby:**

- a) profesionálne poradenstvo v technickej oblasti správy (údržba, opravy, rekonštrukcie, modernizácie a prevádzka, a pod.) Domu,
- b) komplexná, odborná prehliadka technického stavu spoločných častí, zariadení a príslušenstva Domu, so záverečnou výstupnou správou,
- c) nonstop - 24 hodinová havarijná služba vo vzťahu k poruchám spoločných častí, zariadení a príslušenstva Domu (voda, plyn, električka a kanalizácia),
- d) vypracovanie harmonogramu revízií bleskozvodov, komínov, elektrických, plynových zariadení, kontrola hasiacich prístrojov v termínoch stanovených príslušnými právnymi predpismi,
- e) zabezpečenie vykonania revízií, odborných kontrol a prehliadok vyhradených technických zariadení, na základe zmluvnými stranami potvrdenej objednávky; objednávka činností a jej potvrdenie bude uskutočnená prostredníctvom e-mailu,
- f) sledovanie harmonogramu výmeny pomerových meradiel na SV a TÚV, PRVN meračov v bytoch a nebytových priestoroch v Dome a zabezpečenie ich výmeny v zmysle platných právnych predpisov na základe mandantom potvrdenej objednávky,
- g) zabezpečenie cenových ponúk od dodávateľských firiem na drobné opravy a rekonštrukcie Domu výlučne podľa pokynov a požiadaviek mandanta,
- h) zabezpečovanie opráv a údržby Domu výlučne podľa pokynov a požiadaviek mandanta,
- i) zabezpečovanie komplexnej obnovy a modernizácie Domu, zabezpečovanie cenových ponúk od zhotoviteľov, zabezpečenie prípravy súvisiacich zmlúv prostredníctvom advokáta, inžinieringu a koordinácie prác.

Článok IV.

Povinnosti zmluvných strán

1. Mandatár:

- a) je povinný postupovať a konať podľa pokynov mandanta,
- b) je povinný oznámiť mandantovi všetky skutočnosti, ktoré zistil pri plnení tejto zmluvy a ktoré môžu mať vplyv na zmenu pokynov mandanta. Od pokynov mandanta sa môže mandatár odchýliť, len ak je to naliehavo nevyhnutné v záujme mandanta a mandatár nemôže včas dostať jeho súhlas,
- c) zodpovedá za škodu, ktorú spôsobí mandantovi pri výkone činnosti podľa tejto zmluvy,
- d) je oprávnený odmietnuť splniť pokyn mandanta ak jeho vykonanie by znamenalo porušenie platných právnych predpisov; v prípade nevykonania pokynu v zmysle tohto písmena nezodpovedá mandatár za škodu spôsobenú nevykonaním pokynu a taktiež mandant nie je oprávnený nárokovať si akékoľvek sankcie a nároky z titulu nevykonania pokynu mandatárom.

2. Mandant:

- a) sa zaväzuje protokolárne odovzdať mandatárovi všetky veci, dokumenty a informácie, ktoré sú potrebné na plnenie tejto zmluvy ako i poskytnúť mandatárovi všetky podklady právneho, ekonomického, technického a stavebného charakteru nevyhnutné k riadnemu plneniu povinností mandatára podľa tejto zmluvy,
- b) sa zaväzuje bezodkladne poskytnúť mandatárovi potrebnú pomoc a súčinnosť uvedenú v čl. V. tejto zmluvy, ako i súčinnosť v tejto zmluve neuvedenú, pokiaľ bude o to mandatárom požiadaná,
- c) sa zaväzuje zaplatiť mandatárovi dohodnutú odmenu podľa tejto zmluvy.

Článok V.
Súčinnosti mandanta

1. Mandant sa zaväzuje poskytovať mandatárovi súčinnosť najmä (nie však výlučne) v tomto rozsahu:
 - a) poskytnúť mandatárovi informácie potrebné k spracovaniu, resp. prehodnoteniu mesačných zálohových predpisov za užívanie bytov a nebytových priestorov pre jednotlivé byty a nebytové priestory (predovšetkým informácií z uzatvorených zmlúv na dodávku energií a služieb spojených s prevádzkou Domov)
 - b) nahlasovať mandatárovi informácie potrebné k aktualizácii údajov, v lehote 15 dní odo dňa, keď táto skutočnosť nastane: zmena nájomcov v Dome, zmeny počtu osôb v bytoch a / alebo nebytových priestoroch v Dome,
 - c) upozorniť nájomcov v Dome, aby v bytoch a nebytových priestoroch v Dome nevykonávali práce, ktoré by mohli mať vplyv na podstatu a funkčnosť Domu, aby nerealizovali ani iné úkony, ktoré by boli v rozpore s príslušnými právnymi predpismi, alebo s obsahom a účelom tejto zmluvy; uvedené práce a úkony odporujúce právnym normám bude oznamovať príslušným orgánom štátnej správy,
 - d) je povinný oznámiť mandantovi všetky skutočnosti, ktoré môžu mať vplyv na plnenie povinností mandatára podľa tejto zmluvy, a to bezodkladne odkedy sa o nich dozvedel,
 - e) poskytne mandatárovi všetky podklady a písomnosti právneho, ekonomického a technického charakteru, podľa konkrétnej požiadavky,
 - f) na požiadanie mandatára zabezpečí odpočty meračov teplej a studenej vody v bytoch a nebytových priestoroch v Dome a bezodkladne ich predloží mandatárovi na ďalšie spracovanie.

Článok VI.
Odmena mandatára a spôsob jej platenia

1. Mandant a mandatár sa dohodli na mesačnej odmene mandatára za výkon podľa činností podľa tejto zmluvy, a to vo výške 5,- EUR s DPH za jeden byt / nebytový priestor v Dome.
2. Celková výška mesačnej odmeny zahŕňajúca všetky byty a nebytové priestory v domoch a predstavuje čiastku: 285,- EUR s DPH. (ďalej aj ako „odmena“).
3. Mandatár je platcom DPH. V prípade ak dôjde k zmene sadzby DPH, je mandatár oprávnený účtovať k dohodnutej odmene DPH v platnej výške a to bez potreby uzatvárať dodatok k tejto zmluve.
4. Odmenu bude mandatár mandantovi fakturovať každý kalendárny mesiac na základe faktúry, ktorú vystaví najneskôr do 5. dňa nasledujúceho mesiaca. Splatnosť faktúry bude 10 kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia mandatárom.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že výška odmeny podľa tejto zmluvy sa bude viazať na mieru inflácie tak, že každoročne (po prvý krát od 01.01.2025) vzniká mandatárovi právo jednostranne zvýšiť odmenu o mieru zodpovedajúcu oficiálne zverejnenému percentu medziročnej inflácie v SR za predchádzajúci kalendárny rok Štatistickým úradom SR. Zvýšená odmena bude písomne oznámená mandantovi. Mandant sa zaväzuje takto zvýšenú odmenu uhrádzať mandatárovi. V prípade, že nebude percento inflácie vyhlásené

k 1.1. bežného roka, ale až po tomto termíne, odmena sa bude v tomto období platiť v platnej výške a po oznámení výšky inflácie je mandant na základe písomnej výzvy mandatára povinný uvedený rozdiel za obdobie od 01.01. bežného roka doplatiť spolu s najbližšie splatnou odmenou.

6. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že mandatár je oprávnený spoplatniť poskytnutie služieb a činností požadovaných nad rámec zmluvy podľa aktuálne platného cenníka vydaného mandatárom. Cenník podľa predchádzajúcej vety je mandatár oprávnený meniť (čo do rozsahu spoplatnených služieb ako i čo do výšky ceny za jednotlivé služby) a to i bez súhlasu mandanta.

Článok VII.

Udelenie plnomocenstva

1. Mandant podpisom tejto zmluvy v súlade s § 568 ods. 3 Obchodného zákonníka udeľuje mandatárovi plnomocenstvo na:
 - a) vykonanie všetkých a akýchkoľvek právnych úkonov v mene mandanta, ktorých vykonanie je potrebné pre splnenie povinností mandatára podľa tejto zmluvy ako i uskutočnenie dohodnutých činností podľa tejto zmluvy,
 - b) rokovanie a zastupovanie pred orgánmi štátnej správy a samosprávy, verejnej správy, akýmkoľvek fyzickými a právnickými osobami vo veciach týkajúcich sa tejto zmluvy a súvisiacich s plnením jej predmetu a účelu.
2. V prípade ak bude potrebné udeliť mandatárovi osobitné písomné plnomocenstvo za účelom preukázania oprávnenia konať v mene mandanta pred tretími osobami, je mandant povinný na požiadanie mandatára tak urobiť.
3. Pri právnych úkonoch a inej činnosti uvedených v tomto článku zmluvy bude mandatár vystupovať ako splnomocnený zástupca mandanta a bude konať v jeho mene. Mandatárom takto uskutočnené právne úkon budú zaväzovať priamo mandanta.
4. Vo vzťahoch k tretím osobám bude mandatár vystupovať takto:
Obec Trenčianska Turná
zastúpená na základe udeleného plnomocenstva
spoločnosťou Služby pre bývanie, s.r.o., v mene ktorej koná:
Ing. Miroslav Marko, konateľ spoločnosti
5. Mandatár podpisom tejto zmluvy plnomocenstvo udelené mu v tomto článku prijíma.

Článok VIII.

Osobitné dojednania

1. Iné činnosti, ktoré nie sú výslovne uvedené a dohodnuté v tejto zmluve, súvisiace s užívaním bytov a nebytových priestorov v Dome a údržbou, opravami, rekonštrukciou, modernizáciou a prevádzkou Domu si bude zabezpečovať mandant.
2. Mandant berie na vedomie, že po ukončení zmluvného vzťahu nebude už povinnosťou mandatára spracovať pre mandanta najbližšie nasledujúce ročné vyúčtovanie nákladov podľa čl. III, bod 2. písm. d) tejto zmluvy, ktoré nasleduje po zániku tejto zmluvy.

3. Doručovanie: Zmluvné strany sa dohodli, že všetky oznámenia, žiadosti alebo akékoľvek iné písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy (ďalej aj ako „písomnosť“ alebo „zásielka“) je možné doručovať druhej zmluvnej strane buď osobne alebo kuriérskou službou alebo doporučenou poštou alebo elektronickou poštou (e-mailom) s výnimkou nasledovných písomností: písomná výpoveď niektorej zo zmluvných strán podľa tejto zmluvy, ktorú je možné doručovať len osobne či kuriérom alebo doporučenou poštou v súlade s touto zmluvou. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa považuje za riadne a platne vykonané:
- a) v prípade doručovania doporučenou poštou – doručením zásielky doporučenou poštou na adresu mandanta uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo neskôr písomne oznámenú, v prípade ak sa má zásielka doručiť mandantovi; doručením zásielky doporučenou poštou na adresu mandatára uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo neskôr písomne oznámenú mandatárom zástupcovi. Zásielka sa považuje za doručenú dňom prevzatia zásielky zmluvnou stranou alebo v prípade ak zmluvná strana odoprie, resp. odmietne zásielku prevziať považuje sa za doručenú dňom odopretia prevzatia zásielky touto zmluvnou stranou alebo v prípade bezvýsledného doručovania sa zásielka považuje za doručenú dňom, kedy pošta vrátila doporučenú zásielku zmluvnej strane ako nedoručenú. Obdobne sa pritom bude uvedené aplikovať aj v prípade doručovania kuriérskou službou alebo v prípade osobného doručovania;
 - b) v prípade elektronického doručovania (e-mailom) – doručením na e-mailovú adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo neskôr písomne oznámenú zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane. Písomnosť sa bude považovať za doručenú jej odoslaním v prípade ak správa bola odoslaná v pracovný deň. (a odosielateľ správy neobdržal informáciu o nedoručení, resp. nemožnosti doručenia správy adresátovi); ak je odoslaná neskôr, považuje sa za doručenú najbližší nasledujúci pracovný deň po pracovnom dni, kedy bola písomnosť odoslaná.

Článok IX.

Doba trvania zmluvy, ukončenie zmluvného vzťahu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. K ukončeniu zmluvného vzťahu môže dôjsť:
 - a) výpoveďou
 - b) písomnou dohodou
3. Zmluva môže byť ukončená písomnou výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán bez uvedenia dôvodu.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.
5. Mandatár odovzdá mandantovi do 20 dní odo dňa skončenia zmluvného vzťahu písomné materiály súvisiace s plnením tejto zmluvy ako i vykonávaním činností a povinností podľa tejto zmluvy.
6. Mandant je povinný ku dňu skončenia zmluvného vzťahu, najneskôr do 10 dní od skončenia zmluvného vzťahu splniť všetky svoje záväzky voči mandatárovi.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, na základe ich predchádzajúcich rokovaní.
2. Akékoľvek zmeny, alebo doplnky je možné realizovať písomným spôsobom po predchádzajúcej dohode formou písomného dodatku k tejto zmluve, s výnimkou zmeny výšky dohodnutej odmeny podľa čl. VI, bod 5. tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že akékoľvek nejasnosti alebo vzniknuté spory, vyplývajúce z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešiť vzájomným rokovaním.
4. Právne vzťahy, neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a ostatnými príslušnými platnými právnymi predpismi.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
6. Pokiaľ by niektoré z ustanovení tejto zmluvy bolo neplatné alebo nevykonateľné, alebo ak sa stane takým v budúcnosti, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany v takom prípade vyvinú také úsilie, aby také vadné ustanovenie nahradili novým ustanovením, ktoré sa svojím účelom a obsahom najviac bude blížiť ustanoveniu nahradzovanému. Do doby nahradenia platí, že vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú zmluvne upravené z dôvodu neplatnosti niektorého ustanovenia tejto zmluvy, sa riadia ustanoveniami príslušných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.01.2024.

V Trenčianskej Turnej, dňa ...

V Trenčíne, dňa :

Mandant:
Obec Trenčianska Turná

Mandatár
Služby pre bývanie s.r.o.

Ing. Peter Mikula
starosta obce

Ing. Miroslav Marko
konateľ spoločnosti