



**Mandátna zmluva na zabezpečenie prevádzky, údržby a správy
pohľadávok pre vlastníka bytového domu
Československej armády č. 5, 7 v Moldave nad Bodvou**

podľa § 566 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a v súlade 8 zákona č. 182/1993
Z. z. v znení nesk. predpisov, o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,
m e d z i :

Zmluvné strany:

Mandatár:

Správa bytov Bodva s.r.o.

so sídlom: Školská č.10 , 045 01 Moldava nad Bodvou
v zastúpení: Tomáš Demko, konateľ
IČO: 52826201
IČ DPH: SK2121151714
DIČ: 2121151714

Spoločnosť je zapísaná v OR Mestskom súde Košice odd. Sro, vložka č. 47968 /V

Mandatár prehlasuje, že osvedčením vydaným Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR
zo dňa 1.1.2020 je zapísaný v zozname správcov bytových domov pod ev. č. 712 v súlade so zákonom č.
246/2015 o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve
bytov a nebytových priestorov v z.n.p.

Úhrady od nájomcov vlastníka sa realizujú na číslo účtu:

SK18 0200 0000 0036 3488 9159

(v ďalšom texte „správca“)

a

Mandant :

Mesto Moldava nad Bodvou

So sídlom: Školská 2, 045 01 Moldava nad Bodvou
Zastúpený: JUDr. Ing. Slavomír Borovský , primátor mesta
IČO: 00 324 451
DIČ: 2020746123
Bank. spojenie: VÚB Banka a.s.
IBAN: SK51 0200 0000 0000 2552 2542
Tel./fax: 055 - 4880216 / 055 - 4603221
e-mail: msu@moldava.sk

- ako výlučný vlastník všetkých bytov a nebytových priestorov bytového domu so súp. č. 722
nachádzajúcim sa na ul. Československej armády č. 5, 7 v Moldave nad Bodvou.

(v ďalšom texte „vlastník bytu a nebytového priestoru“ alebo „vlastník “)



Článok I
Preambula

1.1 Vlastník bytu a nebytového priestoru je výlučným vlastníkom spoločných častí a spoločných zariadení nehnuteľností, zapísanej na LV č. 32 na parc. reg. „C“ č. 1246 a to :

S t a v b a :

Charakteristika : bytový dom vrátane nebytových priestorov
Ulica/ Mesto: Československej armády č. 5, 7 / Moldava nad Bodvou
Orient. číslo/ Súp. č : 5, 7/722

1.2. Právne úkony týkajúce sa zabezpečenia prevádzky, údržby a správy pohľadávok (v ďalšom len „správa“) domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ktoré vykoná správca v rozsahu dojednanom touto zmluvou, zaväzujú vlastníka, ale aj všetkých ostatných vlastníkov bytového domu.

Článok 2
Predmet zmluvy a rozsah činnosti správcu

2.1. Touto zmluvou sa zaväzuje Správca za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, že na účet vlastníka a v jeho mene za odplatu vykoná v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov činnosti, a to:

2.1.1 správy spoločných častí a spoločných zariadení (ďalej „SČ a SZ“) bytového domu špecifikovaného čl. 1 tejto zmluvy ,ktorá zahŕňa prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie SČ a SZ,

2.1.2 poskytovania a užívania služieb a plnení poskytovaných s užívaním bytov a nebytových priestorov (ďalej „NP“) v bytovom dome, najmä zabezpečenie plnenia poskytované s užívaním bytu alebo NP (v mene a na účet vlastníkov služby) a to:

- a/ vodné , stočné
- b/ dodávku studenej pitnej vody z verejného vodovodu
- c/ odvádzanie odpadových i zrážkových vôd
- d/ dodávku elektrickej energie do SČaSZ
- e/ prevádzku výtahu (ak je v bytovom dome výtah)
- f/ upratovanie-SČaSZ-(podľa požiadaviek vlastníkov),
- g/ deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu (ak budú sprístupnené pivničné priestory pre nájomníkom)
- h/ ochranu pred požiarmi,
- i/ havarijnú službu (podľa požiadaviek vlastníkov),

2.1.3 vedenie účtu domu v banke,

2.1.4 vymáhanie škody a nedoplatkov

2.1.5 vykonávanie ďalších činností vyplývajúcich z tejto zmluvy, alebo z osobitnej písomnej dohody vlastníkov so správ alebo z dohody jednotlivých vlastníkov a správcu (najmä ohľadne vykonania opráv v byte alebo NP), a zároveň v súlade s všeobecnými podmienkami výkonu správy (čl. II. – čl. V. Všeobecných podmienok).

2.2. Touto zmluvou vlastník a jeho nájomcovia poverujú správcu na zabezpečenie činností uvedených v bode 2.1 (2.1.1 – 2.1.5) a zaväzujú sa uhrádzať správcovi odplatu za poskytnutý výkon správy a poskytnuté služby.

2.3. Správca zabezpečí pre vlastníka výber nájomného od nájomcov a do 15. dňa nasledujúceho mesiaca vyinkasovaný nájom správca poukáže na účet vlastníka bytového domu a NP. Pri zúčtovaní prijatých platieb od nájomníkov vlastníka bytového domu a NP, správca ako prvé k predmetným bytom započíta a uhradí vlastníkovi bytov a NP nájomné a až následne započíta odplatu za poskytnutie služieb spojených s užívaním bytov .



Článok 3

Odplata za výkon činnosti a poskytnutie služieb

- 3.1. Vlastník bytov a NP sa zaväzuje správcovi pravidelne mesačne uhrádzať prostredníctvom platieb svojich nájomcov v bytovom dome správcom určené zálohové platby za plnenia (služby) spojené s užívaním bytov a NP,
- 3.2. Poplatok za správcovskú činnosť a havarijnú službu, náklady na vedenie účtu v banke, poplatky za spracovanie vyúčtovania uhrádza vlastník bytov a NP v zmysle mesačnej faktúry od správcu bytového domu.
- 3.3. Výška platieb je uvedená v predpise platieb (ďalej „ PP “), ktorý zašle správca každému nájomcovi vlastníka.
- 3.4. Platby podľa bodu 3.3 tohto článku sú nájomcovia vlastníka povinní poukázať na účet založený správcom, a to mesačne do 15. dňa príslušného mesiaca. Spôsob platenia a platobný styk zo strany nájomcov vlastníka je vo vzťahu ku správcovi možné realizovať prevažne bezhotovostným spôsobom platenia.
- 3.5. Nájomcovia vlastníka bytov a NP sú povinní písomne alebo osobne oznámiť správcovi skutočnosti rozhodujúce pre výpočet zálohových platieb, resp. vyúčtovanie zálohových platieb do 5-tich dní od vzniku uvedených skutočností.
- 3.6. Nájomcovia vlastníka bytov a NP sú povinní písomne alebo osobne oznámiť správcovi každú zmenu počtu bývajúcich, každú zmenu prenájmu bytov a NP, predaj bytov a NP do 5 dní od vzniku uvedených skutočností.
- 3.7. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke je vlastník bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je oprávnený disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa k účtu domu podľa osobitného zákona o ochrane vkladov.

Článok 4

Povinnosti a práva vlastníka bytu

4.1. Vlastník bytov a NP je povinný:

- 4.1.1 oznámiť správcovi zmenu vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru a pred prevodom vlastníctva vyžiadať si od správcu potvrdenie o tom, že nemá nedoplatky za plnenia spojené s užívaním bytu,
- 4.1.2 udržiavať na svoje náklady byt a nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne používanie, pričom nezodpovedá za škody spôsobené užívateľmi bytov.
- 4.1.3 na požiadanie umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu správcovi alebo osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu, za účelom vykonania obhliadky alebo údržby, ak opravu nezabezpečuje sám, alebo ak ide o opravu SČ alebo SZ bytového domu prístupných z ich bytu alebo NP, alebo ak ide o montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby vody a tepla v byte alebo NP a odpočet nameraných hodnôt. V prípade neumožnenia prístupu do bytu je vlastník povinný znášať všetky škody a dodatočné náklady, ktoré v súvislosti s nesprístupnením bytu vznikli,
- 4.1.4 zabezpečiť výber nájomného a služieb spojených s bývaním od nájomcov, ktorí podpísali dohodu o osobitnom príjemcovi sociálnej dávky, tieto prostriedky poverený pracovník zašle na príslušný účet bytového domu.
- 4.2. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy pre vlastníka bytu alebo NP prechádzajú pre prípad prevodu alebo prechodu bytu alebo NP na právneho nástupcu vlastníka. Nový vlastník pristupuje k tejto zmluve v súlade so zákonom 182/1993 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov. Prevodom alebo prechodom bytu alebo NP na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od tejto zmluvy, avšak záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.



Článok 5

**Rozúčtovanie a vyúčtovanie zálohových platieb
za služby poskytované s užívaním bytu alebo NP**

5.1. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia vyúčtuje správca na jednotlivé byty a NP v súlade s touto zmluvou takto:

5.1.1. Teplo na vykurovanie

Teplo namerané určeným meradlom, ktoré je umiestnené na päte bytového domu – byty rozpočítané podľa nameraných hodnôt na príslušných meradlách, v súlade s platnou legislatívou, polohový koeficient v zmysle platnej legislatívy

5.1.2. Zrážková voda

5.1.3. Elektrická energia a SČaSZ bytového domu

5.2. **Nový predpis platieb** za plnenia poskytované s užívaním bytu bude aplikovaný od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo vyúčtovanie zaslané nájomcom vlastníka alebo v prípade zmeny cien dodávaných služieb alebo ak dôjde na strane nájomcov vlastníka k takým zmenám, ktoré môžu tento predpis ovplyvniť (napr.: zmena počtu osôb užívajúcich byt alebo NP).

Článok 6

Spôsob správy domu

6.1. Správca je povinný vykonávať údržbu bytového domu samostatne, v mene a na účet vlastníka a je oprávnený konať pri správe pohľadávok domu za vlastníka pred súdom. Údržbu bytového domu vykonáva správca vlastnými zamestnancami. Zabezpečovať prevádzku, údržbu a opravy SČaSZ bytového domu je oprávnený vykonávať aj prostredníctvom dodávateľov, a to na základe uzatvorených dodávateľských zmlúv alebo objednávok.

6.2. Spôsob výkonu činnosti správcu je podrobnejšie upravený vo Všeobecných podmienkach výkonu činnosti správcu pri starostlivosti o bytové domy (ďalej len „Všeobecné podmienky správy“), ktoré vedie správca a ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako jej príloha.

Článok 7

Poplatok za výkon činnosti

7.1. Odmena správcovi za výkon činnosti v rozsahu dohodnutom touto zmluvou je určená dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.



7.2. Poplatok za výkon správcovskej činnosti je uvedený v čl. IV. Všeobecných podmienok správy. Správca vystaví faktúru za úkony správy ktorá bude uhradená vlastníkom v lehote 14 dní od doručenia na účet správcu.

7.3. Správca je oprávnený každoročne upraviť výšku odmeny za správcovskú činnosť v súlade s Článkom 8 bodom 8.5. tejto zmluvy, čo berie vlastníky bytu a NP na vedomie a je s tým uzrozmeneý.

Článok 8 Osobitné dojednania

8.1. Pri poukazovaní platieb prostredníctvom vkladového lístku do banky, resp. prevodného príkazu, sú nájomcovia vlastníka bytov povinní **uviesť variabilný symbol**.

8.2 Vlastník týmto splnomocňuje/-ú správcu na:

8.2.1 výkon záložného práva vyplývajúceho zo Zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších zmien a doplnkov, 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 vlastníky bytu alebo nebytového priestoru v dome

8.2.2 uzatváranie nájomných zmlúv

8.2.3 právne úkony týkajúce sa:

a/ mimosúdneho vymáhania pohľadávok

najmä: vyzývanie na zaplatenie, písomné upomínanie.

b/ súdneho vymáhania pohľadávok

najmä: podanie návrhu na platobný rozkaz, podanie žaloby, vymáhanie nedoplatkov na zálohových platbách na úhradu služieb spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na platbách za vykonávanie správy správcu.

8.3. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov, dáva vlastníky správcovi súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve v informačnom systéme správcu, za účelom zabezpečenia výkonu správy v rozsahu stanovenom touto zmluvou. Správca je oprávnený použiť uvedené osobné údaje aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území SR, prípadne súdy, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy alebo orgány miestnej samosprávy, v opačnom prípade je vlastníky bytov oprávnený svoj súhlas odvolať. Vlastník dáva svoj súhlas na dobu neurčitú. Zmenu osobných údajov je vlastníky povinný bezodkladne oznámiť správcovi.

8.4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha, ktorou sa ku dňu podpísania zmluvy určuje výška mesačnej zálohovej platby na zabezpečenie plnení a služieb spojených s užívaním bytu.

8.5. Správca je oprávnený meniť štruktúru výšky mesačných zálohových platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zmeny výšky DPH, výšky inflácie vykázané Štatistickým úradom SR alebo zmeny štruktúry a rozsahu poskytovaných služieb podľa požiadaviek zo strany vlastníka bytov.

8.6. Správca nezodpovedá za škody vzniknuté v dôsledku toho, že vlastníky bytov a nebytových priestorov neakceptuje jeho upozornenia a odporúčania vyplývajúce z platných právnych predpisov, najmä ak neposkytne súhlas k realizácii opráv a údržbe spoločných častí a spoločných zariadení domu a obnove, a napriek upozorneniu správcu trvá na svojom rozhodnutí majúcom za následok vznik škody.

Článok 9 Trvanie a ukončenie zmluvného vzťahu

9.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

9.2. Ukončenie platnosti zmluvy je možné :

a/ uplynutím času na ktorý bola uzavretá

b/ dohodou

c/ vypovedaním.



9.3. Výpoveď tejto zmluvy môže podať vlastník ako aj správca. Výpovedná lehota je tri mesiace (prípadne dlhšia ako sa strany dohodnú), ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

9.4. Ak správca končí svoju činnosť podľa tejto zmluvy je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr však v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníčkovi bytov a NP v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať novému správcovi všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu, vrátane úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníka na účte v banke na účet nového správcu, vrátane všetkých aktív a pasív a odovzdá novému správcovi alebo spoločenstvu všetky súdne spory týkajúce sa tohto domu.

9.5. Vypovedateľnosť zmluvy o výkone správy je podmienená uhradením všetkých nedoplatkov a po dlžnosti spravovaného bytového domu voči správcovi.

Článok 10

Záverečné ustanovenia

10.1. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a určito.

10.2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každé má povahu originálneho rovnopisu. Jedno vyhotovenie je určené pre správcu a druhé vyhotovenie pre vlastníka bytov a NP.

10.3. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné prijať len vo forme písomných dodatkov spôsobom ustanoveným platnými právnymi predpismi.

10.4. Bližšie podrobnosti resp. právne vzťahy v tejto zmluve neupravené sa riadia zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, platne uzatvorenou nájomnou zmluvou nájomcov vlastníka, Všeobecnými podmienkami výkonu správy odo dňa ich prijatia, ktoré sú nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, vrátane ich zmien.

10.5. Zmluva je platná dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť nadobúda deň po dni jej zákonného zverejnenia.