

Mandátna zmluva
uzatvorená za účelom spravovania bytov a nebytových priestorov bytových domov v majetku obce Prusy

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 566 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov
uzatvorená medzi:

Mandant: Obec Prusy
sídlo: Prusy 111, 957 03 Bánovce nad Bebravou
IČO: 00 311 006
zastúpený: Mgr. Igor Súkeník, starosta obce
Bankové spojenie: VÚB, a. s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava 25
IBAN: SK95 0200 0000 0046 1458 1856

(ďalej aj len ako „mandant“)

a

Mandatár: Bytové družstvo Bánovce nad Bebravou
sídlo: Svätoplukova 1601, 957 04 Bánovce nad Bebravou
IČO: 00688177
zastúpený: Ing. Jaroslav Matejka, prokurista BD Bánovce nad Bebravou a riaditeľ správy Bytového družstva Bánovce nad Bebravou
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
IBAN: SK47 7500 0000 0040 0085 0724

(ďalej aj len ako „mandatár“)

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

Článok I.
Úvodné ustanovenia

1. Mandant je vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným číslom 281 postavenom na pozemku registra C KN parcelné číslo 222/5 a vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným číslom 282 postavenom na pozemku registra C KN parcelné číslo 222/6 nachádzajúcich sa v k. ú. Prusy, evidovaných v KN vedenom Okresným úradom Bánovce nad Bebravou, katastrálny odbor, pre obec: Prusy, katastrálne územie: Prusy, na LV č. 1207 (ďalej len ako „bytové domy“).

2. Účelom uzatvorenia Mandátnej zmluvy uzatvorenej za účelom spravovania bytov a nebytových priestorov bytových domov v majetku obce Prusy (ďalej len ako „mandátna zmluva“) je podrobná úprava práv a povinností zmluvných strán a úprava záväzkových právnych vzťahov, ktoré vzniknú, zmenia sa alebo zaniknú medzi zmluvnými stranami v súvislosti s odplatným vykonávaním činností týkajúcich sa správy bytov a nebytových priestorov bytového domu zo strany mandatára v mene mandanta.

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je odplatné zabezpečenie a poskytovanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou bytových domov zo strany mandatára, na účet a v mene mandanta.

2. Zabezpečením a poskytovaním služieb v zmysle ods. 1. tohto článku zmluvy sa rozumie súhrn činností mandatára, ktoré v rámci predmetu svojho podnikania zabezpečuje pre mandanta ako výlučného vlastníka bytov a nebytových priestorov v bytových domoch, ktoré mu vyplývajú zo všeobecne záväzných predpisov a ktoré súvisia so správou bytovej budovy.

3. V rámci zabezpečenia riadneho a efektívneho poskytovania služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou bytových domov je mandatár povinný najmä:

A. v oblasti ekonomicko – finančnej agendy bytových domov:

- a. stanovovať a vyberať výšku nájomného a mesačných záloh za služby spojené s užívaním bytu (ďalej ako „mesačné preddavky“) v súlade s VZN Obce Prusy č. 3/2023 v znení platných noviel,
- b. viesť evidenciu nájomného a sledovať úhrady mesačných preddavkov jednotlivých nájomcov v bytových domoch,
- c. viesť evidenciu dlžníkov s uvedením výšky dlžnej sumy,
- d. viesť podrobné evidencie príjmov a výdavkov, nákladov a výnosov bytového domu,
- e. meniť štruktúru a výšku mesačných preddavkov a poplatkov za správu v mesačnom zálohovom predpise pre nájomcov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny cien, zo zmeny právnych predpisov, zo zmeny výšky DPH, zo zmeny rozsahu služieb, zo zmeny výšky ročnej inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok alebo ak sa na tom dohodne s mandantom,
- f. spracovať ročné vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a odoslať ich nájomcom najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka v zmysle zákona,
- g. zaslať nájomcom preplatky zistené vyúčtovaním skutočných nákladov za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytu najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia vyúčtovania
- h. informovať mandanta o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv,
- i. na požiadanie poskytovať mandantovi všetky informácie a podklady týkajúce sa poskytovania služieb a hospodárenia s majetkom mandanta a umožniť mandantovi nahliadať do dokladov týkajúcich sa poskytovaných služieb domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie,
- j. zabezpečiť poistenie bytového domu, v prípade, ak o to mandant požiada

B. v oblasti technicko – energetickej agendy bytových domov:

- a. plánovať, zabezpečiť a vykonávať opravy, údržbu, prevádzku a revíziu činnosť bytového fondu a jednotlivých častí a zariadení bytových domov v potrebnom rozsahu a v súlade s odbornou starostlivosťou, osobitnými predpismi a podľa pokynov mandanta, maximálne v objeme finančných prostriedkov vytvoreného fondu prevádzky, údržby a opráv,
- b. zabezpečiť obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu v rozsahu a za podmienok odsúhlasených zo strany mandanta,
- c. vypracovať plán opráv na nasledujúci kalendárny rok bytových domov a predložiť ho mandantovi najneskôr do 30. novembra bežného roka,
- d. predložiť najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka mandantovi správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok
- e. navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na nasledujúci kalendárny rok tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy bytových

- domov, ako aj náklady na plánovanú obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu,
- f. zabezpečiť realizáciu plánov údržby a opráv schválených mandantom,
 - g. zabezpečiť komunikáciu s nájomcami pri nahlasovaní, evidencii a realizácii opráv a údržby jednotlivých bytov v bytových domoch,
 - h. zabezpečiť služby spojené s užívaním bytov v bytových domoch v rozsahu plynulej dodávky studenej vody, tepla, teplej úžitkovej vody, dodávky elektrickej energie pre spoločné časti a spoločné zariadenia a spoločné priestory bytových domov, ČOV ako aj odstraňovanie havarijného stavu v jednotlivých častiach a na jednotlivých zariadeniach bytového domu, ako aj ďalšie služby v zmysle osobitného pokynu mandanta,
 - i. zabezpečiť ďalšie služby za úhradu na základe požiadavky mandanta alebo nájomcov podľa platných právnych noriem a súvisiacich predpisov, napr. dezinfekciu, dezinfekciu, deratizáciu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, upratovanie spoločných priestorov a pod.
 - j. zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia alebo jednotlivých spoločných častí a spoločných zariadení bytových domov, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok mandanta, nájomcov a tretích osôb, a to aj bez predchádzajúceho súhlasu mandanta,
 - k. viesť pasportizáciu bytových domov

C. v oblasti organizačno-právnej agendy bytových domov:

- a. zabezpečiť evidenciu bytového fondu a majetku mandanta v potrebnom rozsahu
- b. zabezpečiť vypracovanie a evidenciu zmlúv o nájme jednotlivých bytov v rámci bytových domov,
- c. odovzdávať jednotlivé byty do nájmu nájomcom určených mandantom, preberať byty od nájomcov po skončení nájmu, zabezpečovať výmeny bytov, vystavovať a odsúhlasovať preberacie a odovzdávajúce protokoly
- d. viesť a aktualizovať evidenciu nájomcov,
- e. zabezpečovať všetky oprávnené nároky mandanta súvisiace s majetkom uvedeným v Článku I. ods. 1 mandátnej zmluvy - napr. mandatár je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu s nájomcom zo zákonných dôvodov, vypratať byty po skončení nájmu a iné, a to i súdnou cestou, prípadne iným zákonným spôsobom,
- f. zasielať neplatičom upomienky a následne vymáhať pohľadávky dlžných súm hoci i súdnou cestou
- g. uzatvárať s dlžníkmi dohody o splátkach dlžných súm s uznaním pohľadávky, po predchádzajúcom písomnom súhlase mandanta
- h. zabezpečiť vypracovanie, spracovanie a vedenie zmlúv o poskytovaní služieb a dodaní tovarov s externými spoločnosťami na odber vody, TUV, elektriny, tepla, plynu, ČOV, prípadne iné zmluvy súvisiace s prevádzkou a údržbou bytov a bytových domov; a dojednávať zmluvné podmienky čo najvýhodnejšie pre nájomcov a mandanta,
- i. iné činnosti potrebné pre výkon efektívnej a hospodársky účelnej správy bytového domu po dohode s mandantom

Článok III.

Spôsob poskytovania služieb

1. Mandatár sa touto zmluvou zaväzuje poskytovať služby správy bytových domov samostatne, v mene a na účet mandanta.
2. Mandatár sa zaväzuje zabezpečovať výkon svojej činnosti podľa tejto zmluvy spôsobom, v rozsahu a v kvalite tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych práv mandanta a

užívacích práv nájomcov bytových, nebytových a spoločných priestorov.

3. Mandatár hospodári s finančnými prostriedkami a s ďalším zvereným majetkom mandanta s odbornou starostlivosťou, ako aj v súlade so všeobecne záväznými predpismi a touto zmluvou tak, aby zabezpečil čo najhospodárnejšie a najefektívnejšie služby správy bytových domov.

4. Mandatár je pri plnení predmetu zmluvy za každých okolností povinný uprednostniť záujmy mandanta pred svojimi podnikateľskými, prípadne inými záujmami.

5. Pri obstarávaní jednotlivých tovarov a služieb je mandatár povinný dojednať pre mandanta čo najvýhodnejšie podmienky.

Článok III. Platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že mandatár má nárok na mesačnú odmenu za výkon činností špecifikovaných v mandátnej zmluve vo výške: 8,00 EUR/byt/mesiac. Odmena mandatára bude účtovaná za všetky byty, aj za byty neobsadené.

2. V mesačnom poplatku za správu nie sú zahrnuté služby a úkony uvedené v cenníku mandatára. Úkony nad rámec tejto zmluvy budú spoplatnené v zmysle platného Cenníka Bytového družstva Bánovce nad Bebravou, ktorý schvaľuje Predstavenstvo Bytového družstva Bánovce nad Bebravou.

3. Vyinkasované nájomné v zmysle Článku II. ods. 3. písm. Aa) tejto zmluvy bude v súlade s VZN č. 3/2023 v znení platných noviel obce Prusy použité len na:

- a) splácanie úveru poskytnutého Štátnym fondom rozvoja bývania a nákladov obce na stavebnú pripravenosť,
- b) odmenu mandatára za správu domu a náklady na správu, náklady na poistenie domu proti živelným pohromám,
- c) tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv domu, veľké opravy domu hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť realizované po predchádzajúcom súhlase mandanta,
- d) odpisy z bytového domu.

4. Časť nájomného podľa ods. 3 písm. a) a d) tohto Článku bude do splatenia úveru ŠFRB a nákladov obce na stavebnú pripravenosť mandatár odvádzať mesačne do 10. dňa mesiaca na účet mandanta spolu s avízom o platbe, ktoré bude obsahovať záznam preddavkov platieb a skutočné úhrady za príslušný mesiac podľa jednotlivých nájomcov.

Článok IV. Splnomocnenie

1. Mandant v zmysle ust. § 568 ods.3 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších zákonov splnomocňuje mandatára na všetky právne úkony v jeho mene, ktoré sú nevyhnutné k zabezpečeniu činností a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy. Mandatár plnú moc prijíma, čo potvrdzuje svojím podpisom

2. Plná moc je udelená mandatárovi odo dňa účinnosti tejto zmluvy až do zániku platnosti zmluvy, príp. do odvolania plnej moci mandantom.

Článok V. Osobitné ustanovenia

1. Obidve zmluvné strany sa zaväzujú navzájom si poskytovať informácie vo vzájomnej súčinnosti. Mandatár na požiadanie poskytne mandantovi informácie týkajúce sa činností, ktoré sú predmetom zmluvy. Mandant je povinný odovzdať mandatárovi príslušné doklady a podklady potrebné pre výkon činnosti mandatára do 15 dní od podpisu tejto zmluvy.
2. Škody spôsobené činnosťou v rozpore s touto zmluvou alebo opomenutím povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy znáša tá strana, ktorá škodu spôsobila.
3. Mandatár nezodpovedá za činnosti, ktoré boli vykonávané do účinnosti tejto zmluvy a finančné a právne záväzky, ktoré vznikli do tohto termínu.

Článok VI. Doba trvania zmluvy a jej zánik

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni zverejnenia v centrálnom registri zmlúv, správa bytových domov začne dňom 1.6.2024.
3. Táto zmluva môže zaniknúť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou niektorej zo zmluvných strán aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
 - c) odstúpením od zmluvy. Mandatár je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy, ak Mandant úmyselne alebo z nedbalosti nedodá Mandatárovi, a to ani do 30 dní po výzve Mandatára, všetky Mandatárom požadované podklady a informácie za účelom plnenia predmetu zmluvy, ktoré má Mandant k dispozícii. Dôvodom na odstúpenie od zmluvy nemôže byť objektívna nemožnosť Mandanta predložiť Mandatárovi požadované podklady. Mandant je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy z dôvodu preukázateľného úmyselného zanedbávania povinnosti Mandatára podľa tejto zmluvy, ak zanedbávanie povinností zo strany Mandatára aj napriek písomnej výhrade, resp. upozorneniu zo strany Mandanta pretrváva. Zmluva v tomto prípade zaniká dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy mandatárovi.
 - d) zánikom mandatára bez právneho nástupníctva
 - e) zánikom bytového domu
 - f) vyčiarknutím mandatára zo zoznamu správcov bytových domov podľa osobitného predpisu.

Článok VII. Záverčné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia s platnosťou originálu.
2. Na zmluvné vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa použijú ustanovenia príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim účelu, ktorý zmluvné strany sledovali v čase podpisu tejto

zmluvy. Zmeny a doplnky môžu byť prijímané iba písomným dodatkom k tejto zmluve podpísaným oboma zmluvnými stranami.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, zmluvu si riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, súhlasia s ním, zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a ich prejavy vôle sú určité, vážne a slobodné, na znak čoho pripájajú vlastnoručné podpisy.

V Prusoch, dňa 26.4.2024

V Bánovciach nad Bebravou, dňa 26.4.2024

Za mandanta:

Za mandatára:

Mgr. Igor Súkeník
starosta obce Prusy

Ing. Jaroslav Matejka
prokurista BD Bánovce nad Bebravou

Príloha: Zmluva o poverení spracúvania osobných údajov