

MANDÁTNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 566 zákona č. 513/1991 zb. (Obchodný zákonník) v platnom znení

Zmluvné strany

- Mandant:** Vlastník budovy: Obec Trenčianske Mitice
V zastúpení: Bc. Jana Šebáňová, starosta
Bankové spojenie: Prima banka
IBAN: SK30 5600 0000 0006 0327 9020
IČO: 00312096, DIČ: 2021080061
(ďalej len *vlastník*)
- Mandatár:** BYTOS, s.r.o.
Pod Sokolice 514/17, 911 01 Trenčín
v zastúpení: Anna Pappová, konateľ
Bankové spojenie: SLSP
IBAN: SK37 0900 0000 0000 4169 9540
IČO: 36296759, IČ DPH: SK2020174959
Obchodný register OS v Trenčíne, oddiel: S.r.o., vložka č. 10336/R
(ďalej len *správca*)

I.

Úvodné ustanovenia

Zmluvné strany sa na základe ustanovenia § 261 ods. 1 Obchodného zákonníka dohodli, že ich zmluvný vzťah sa bude riadiť príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a v zmysle § 566 a nasl. uzatvárajú túto zmluvu.

II.

Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je zabezpečenie a sprostredkovanie činností spojených so správou bytového domu a bytov Trenčianske Mitice súp. č. 88, na pozemku parcelné č. 669/7, ktorý je vo vlastníctve obce Trenčianske Mitice, okres Trenčín, vrátane jeho spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva, ako aj uskutočnenie právnych úkonov a iných činností dohodnutých v tejto zmluve, ktoré vzniknú medzi zmluvnými stranami v súvislosti s odplatným vykonávaním činností týkajúcich sa správy bytov bytového domu zo strany správcu v mene vlastníka (na základe udelenia plnej moci).

Správca sa zaväzuje vykonávať pre vlastníka, v jeho mene a na jeho účet, zmluvne dohodnuté činnosti v čl. III. tak, aby bol zaručený nerušený výkon vlastníckych a užívateľských práv k bytom, k spoločným častiam a zariadeniam domu.

III.

Obsah a rozsah zmluvy

Správca sa zaväzuje zabezpečovať na predmete zmluvy tieto činnosti:

1. Úsek preventívnej a revíznej činnosti:
 - 1.1. Vypracovanie harmonogramu a zabezpečovanie odborných prehliadok a odborných skúšok vyhradených technických zariadení v zmysle platných vyhlášok, vykonávanie predpísaných kontrol hasiacich zariadení a hasiacich prístrojov, vedenie revízných záznamov, odstraňovanie zistených závad vyplývajúcich z protokolov vykonaných prehliadok a skúšok (po dohode s vlastníkom).
2. Úsek prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a zariadení
 - 2.1. Spracovanie návrhov plánov opráv a údržby spoločných častí a zariadení budovy na základe zistenia technického stavu domu a požiadaviek vlastníka.
 - 2.2. Realizácia týchto vlastníkom schválených opráv, kontrola realizácie, preberanie prác.

- 2.3. Zabezpečovanie opráv a údržby spoločných častí a zariadení domu, ktoré neboli zahrnuté do plánu opráv.
- 3. Úsek sprostredkovania a zabezpečovania služieb spojených s užívaním a prenájmom priestorov
 - 3.1. Zabezpečenie dodávok všetkých druhov energií a služieb (ÚK, TÚV, el. energia, vodné, vývoz kalov, dažďová voda a ostatné po dohode s vlastníkom), kontrola a sledovanie ich spotreby podľa jednotlivých druhov
 - 3.2. Zabezpečenie deratizácie a dezinsekcie.
- 4. Úsek ekonomických činností
 - 4.1. Vedenie samostatného účtu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len účet) zriadeného pre vlastníka k plneniu tejto zmluvy v Slovenskej sporiteľni, a.s. Trenčín správcovi, pre platby za výkon správy, mesačné zálohové platby za služby a plnenia uvedené v evidenčných listoch vlastníka. Z tohto účtu budú hradené všetky plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy.
 - 4.2. Úkony súvisiace s vedením a disponovaním prostriedkov na účte vlastníka v súlade s touto zmluvou.
 - 4.3. Evidencia príjmov a výdavkov súvisiacich s plnením tejto zmluvy.
 - 4.4. Kontrola správnosti faktúr za jednotlivé energie, služby, faktúr za opravy, ich úhrady.
 - 4.5. Zabezpečenie vyúčtovania nákladov na ÚK, TÚV a ostatných služieb podľa spotreby, veľkosti plochy alebo smerných čísiel (v zmysle požiadavky vlastníka) k 31.5. nasledujúceho roka v zmysle zákona a predloženie týchto vlastníkovi.
 - 4.6. Zasielanie nájomcom preplatky zistené vyúčtovaním skutočných nákladov za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytu najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia vyúčtovania (v prípade dostatku finančných prostriedkov na účte domu).
 - 4.7. Informovanie vlastníka o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv.
 - 4.8. Vedenie podvojného účtovníctva k zabezpečeniu predmetu zmluvy, vrátane vystavovania príkazov na úhrady faktúr a ostatných činností.
- 5. Úsek právnej pomoci
 - 5.1. Uzatváranie zmlúv pre naplnenie účelu tejto zmluvy.
 - 5.2. Evidencia pohľadávok a ich predkladanie vlastníkovi.
 - 5.3. Vedenie majetkoprávnej a technickej dokumentácie budovy, pasportizácia.
 - 5.4. Vedenie a aktualizácia evidencie nájomcov.
 - 5.5. Zasielanie upomienok neplatičom.
 - 5.6. Uzatváranie s dlžníkmi dohody o splátkach dlžných súm s uznaním pohľadávky, po predchádzajúcom písomnom súhlase vlastníka

IV.

Ďalšie dohodnuté podmienky

- 1. Vlastník sa zaväzuje k súčinnosti pri plnení tejto zmluvy a ďalej sa zaväzuje:
 - 1.1. Umožniť správcovi prístup do budovy, bytov a priestorov, ktoré vlastník prenajíma príp. užíva, alebo správcovi povereným iným osobám za účelom plnenia tejto zmluvy.
 - 1.2. Pre účely aktualizácie údajov nevyhnutných pre výpočet cien a služieb bude písomným spôsobom správcovi nahlasovať zmeny užívateľov bytov, zmeny počtu osôb v byte v lehote 15 dní odo dňa, kedy sa o tejto skutočnosti dozvedel.
 - 1.3. Zabezpečiť určenie kontaktnej osoby - domovník, resp. zástupca užívateľov bytov pre bežný styk správcu s užívateľmi bytov.
 - 1.4. Poskytnúť správcovi všetky podklady ekonomického, právneho a technického charakteru, ktoré sú nevyhnutné pre plnenie tejto zmluvy správcovi.
 - 1.5. V prípade vzniku havárie, po dohode so správcovi, zložiť v hotovosti finančné prostriedky, ak na účte (vo fonde opráv) nie je dostatok prostriedkov na jej odstránenie.

2. Správca sa zaväzuje:
- 2.1. Bežnú údržbu a opravy spoločných častí a zariadení budovy a opravy v bytoch zabezpečovať na základe písomnej (prípadne telefonickej) požiadavky vlastníka.
 - 2.2. V prípade havárie vykonať opravu a čerpať prostriedky z účtu zriadeného v zmysle čl. III. bodu 4.1. po oznámení, do výšky 1 000,- €.
 - 2.3. Ak si odstránenie havárie bude vyžadovať sumu presahujúcu 1 000,- €, správca môže tieto práce vykonať a previesť úhradu len s predchádzajúcim súhlasom vlastníka za predpokladu dostatku finančných prostriedkov na účte.
 - 2.4. Ak vlastníak takýto súhlas neudelí, alebo nezabezpečí dostatok finančných prostriedkov podľa čl. IV. bod 2.3., správca nezodpovedá za následky nesplnenia svojich zmluvných povinností.
 - 2.5. Opravy väčšieho rozsahu budú správcom zabezpečené na základe osobitnej dohody s vlastníkom.
 - 2.6. Správca zodpovedá za záväzky vlastníka bytov vzniknutých pri výkone správy až do výšky splatných úhrad za plnenia, alebo do výšky zostatku fondu opráv. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré správca obstaráva v rámci tejto zmluvy, nesie vlastníak bytov v domoch, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia, alebo úhradami preddavkov do fondu opráv.
 - 2.7. Správca je oprávnený spracúvať osobné údaje nájomcov bytov v rozsahu meno a priezvisko nájomcu, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, e-mailovú adresu, číslo účtu a kód banky.

V.

Cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na odmene za realizáciu predmetu zmluvy vo výške 7,- € + príslušná DPH mesačne za jednu bytovú jednotku. Výška odmeny môže byť jedenkrát ročne aktualizovaná podľa príslušnej miery inflácie vyhlásovanej Slovenským štatistickým úradom za predchádzajúci rok a bude súčasťou predpisu platieb za služby spojené s užívaním bytov.
2. Správca je oprávnený si túto čiastku mesačne inkasovať z účtu bytového domu.
3. V mesačnom poplatku za správu nie sú zahrnuté služby a úkony uvedené cenníku správcu. Úkony nad rámec tejto zmluvy budú spoplatnené v zmysle platného Cenníka BYTOS, s.r.o., Trenčín.
4. Na realizáciu predmetu zmluvy v bode IV., čl. 2.1. sa vlastníak zaväzuje platiť správcovi 0,70 € na podielovú plochu všetkých bytových jednotiek mesačne (663,73m² x 0,70 €) t.j. 464,61 €. Táto cena bude poskytovaná mesačne na základe faktúry vystavenej správcom a splatná vždy do 15. dňa v príslušnom mesiaci.
5. Za prevádzku a obsluhu kotolne (výroba tepla na ÚK a TÚV) si správca účtuje mesačne 6,50 € + prísl. DPH na jeden byt/mesiac. Cena môže byť upravovaná o percento inflácie z predchádzajúceho roka, a bude tvoriť súčasť nákladu za tepelnú energiu.

VI.

Plnomocenstvo

1. Vlastník uzatvorením tejto zmluvy splnomocňuje správcu, aby konal v jeho mene ako jeho zástupca, pri všetkých právnych úkonoch spojených s plnením tejto zmluvy, aby ho zastupoval pred štátnymi orgánmi, orgánmi samosprávy, pri rokovaniach s inými právnickými alebo fyzickými osobami vo veciach súvisiacich s plnením tejto zmluvy.
2. Správca voči tretím osobám bude vystupovať ako splnomocnený zástupca vlastníka v jeho mene a na jeho účet.
3. Právne úkony uskutočnené správcom na základe tohoto článku zmluvy zaväzujú vlastníka.

VII.

Ostatné ujednania

1. Správca je povinný postupovať pri zariaďovaní tejto zmluvy s odbornou starostlivosťou.

2. Iné činnosti neuvedené v tejto zmluve súvisiace s predmetom zmluvy, vymáhanie pohľadávok a nárokov v súdnom konaní bude zabezpečovať vlastník.

VIII.

Ukončenie zmluvného vzťahu

1. K ukončeniu tohoto zmluvného vzťahu môže dôjsť dohodou alebo výpoveďou so 6 mesačnou výpovednou lehotou a to tak, že výpoveď musí byť doručená druhej strane najneskôr do 30.6. bežného roka. V tom prípade začne výpovedná lehota plynúť dňom 1.7. a skončí 31.12. bežného roka.
2. Správca je povinný najneskôr v deň ukončenia zmluvného vzťahu predložiť vlastníkovi správu o svojej činnosti a odovzdať mu všetky materiály súvisiace s plnením tejto zmluvy.
3. Vlastník je povinný ku dňu ukončenia zmluvného vzťahu vyrovnať všetky svoje záväzky voči správcovi.

IX.

Záverečné ustanovenia

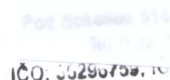
1. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory riešiť vzájomným rokovaním.
2. Túto zmluvu je možné meniť, alebo doplňovať len na základe dohody zmluvných strán písomnou formou.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
4. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, je platná dňom podpísania a účinná od 1.11.2024.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpísali.

V Trenčíne, dňa 28. 10. 2024

Za vlastníka:



Za správcu:



Okresný úrad Trenčín
IČO: 36280759