

Mandátna zmluva č. 3 /2025

uzatvorená v zmysle ustanovení § 566 a nasl. Zákona č. 513/1991 Z. z. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 182/ 1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

Obchodné meno: : SVB Banícka 1-3
Sídlo: : Banícka 1484/3, 052 01 Spišská Nová Ves
IČO: : 31961371
DIČ/IČ DPH : 2022 951 458
Bankové spojenie: : VÚB, a.s.SK29 0200 0000 0025 1756 2451
Zapísaný: : Register SVB a NP vedený MV SR
Zastúpený: : Mgr. Valter Kiroľ, predseda SVBaNP
(ďalej len ako „Mandant“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Obchodné meno : FILO s.r.o.
Sídlo : B. Němcovej 12, 052 01 Spišská Nová Ves
IČO : 53 792 050
DIČ/IČDPH : 2121496311
Bankové spojenie : ČSOB banka a.s., IBAN: SK64 7500 0000 0040 3011 4736
Zapísaný : v Obchodnom registri Mestského súdu Košice,
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 51594/V
Zastúpený : Ing. Vladimír Filinský
(ďalej len ako „Mandatár“ v príslušnom gramatickom tvare)

Článok I.

1. Mandant a mandatár sa dohodli a vyhlasujú, že ich právne vzťahy obsiahnuté v tejto zmluve sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka.

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov SVB Banícka 1-3 na ulici Banícka 3 so súpisným číslom 1484, v Spišskej Novej Vsi postavenej na parcele registra C KN č. 2753, 2754, evidovanom Okresný úrad Spišská Nová Ves, katastrálnym odborom, na LV č.7889, katastrálne územie: Spišská Nová Ves v obci: Spišská Nová Ves, okres: Spišská Nová Ves poveruje FILO s.r.o., B. Němcovej 12, 052 01 Spišská Nová Ves zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku bytového domu.
2. Mandatár v rozsahu tejto zmluvy **poverenie** na zabezpečovanie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku bytového domu uvedeného v bode 1. na účet mandanta **prijíma** dňom podpisu tejto zmluvy.

Článok III.

Dôverné informácie a ochrana osobných údajov

1. Predmetom Zmluvy je aj záväzok oboch zmluvných strán zachovávať mlčanlivosť o obsahu informácií s cieľom zabezpečiť utajenie všetkých informácií, ktoré zmluvné strany považujú za dôverné, a ktoré sa o sebe navzájom dozvedia. Za dôverné sa v zmysle Zmluvy považujú všetky skutočnosti povahy obchodnej, právnej, prevádzkovej, technickej, dokumentárnej, informatívnej a inej akokoľvek súvisiace so zmluvnou stranou, ktoré sa dostanú do dispozície druhej zmluvnej strany.
2. Mandatár sa zaväzuje spracúvať údaje v súlade s podmienkami GDPR; z tohto dôvodu vyhlasuje a zaväzuje sa spracúvať osobné údaje vlastníkov (ďalej len „Údaje“) výlučne v rozsahu zodpovedajúcom účelu Zmluvy.
3. Mandatár je oprávnený spracúvať osobné údaje v mene Mandanta ako prevádzkovateľa od ich prevzatia až do ukončenia zmluvného vzťahu.
4. Mandatár ako sprostredkovateľ je povinný pri prvom kontakte s dotknutými osobami oznámiť, že spracúva ich osobné údaje v mene prevádzkovateľa.
5. Ak bude Mandatár získavať osobné údaje pri plnení tejto Zmluvy, je povinný vo vzťahu k dotknutým osobám splniť všetky povinnosti vyplývajúce z GDPR.

Článok IV.

Práva a povinnosti mandatára

1. Mandatár sa zaväzuje:
 - a) Poskytovať služby v zmysle tejto zmluvy a platných právnych predpisov tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a spoločným priestorom v dome,
 - b) Viesť fond údržby a opráv domu (ďalej len fond opráv) na samostatnom analytickom účte,
 - c) Kontrolovať platby jednotlivých členov spoločenstva, po obdržaní výpisu z bankového účtu a následne upovedomiť o neplatičoch mandanta,
 - d) Poskytovať mandantovi všetky informácie a podklady súvisiace s výkonom správy domu,
 - e) Poskytnúť konzultáciu alebo metodický pokyn mandantovi,
 - f) Vyúčtovať príjmy a výdavky domu najneskôr do 31.marca nasledujúceho roka mandantovi, ,
 - g) Vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytov doručiť mandantovi najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka alebo v inom termíne podľa dohody,
 - h) Vykonávať činnosti v súlade so stanovami spoločenstva, o ktorých sa dozvedel pri poskytovaní služieb,
2. Mandatár je povinný spracovať predpokladané náklady za služby spojené s prevádzkou domu a primerane stanoviť členom zálohové platby za jednotlivé byty. Predpokladané náklady domu budú vopred odsúhlasené mandantom a po ich spracovaní na mesačný zálohový predpis ich mandatár doručí mandantovi.
3. Mandatár má právo na odmenu za poskytovanie služieb v zmysle čl. IX. tejto zmluvy.
4. Mandatár sa zaväzuje nakladať s finančnými prostriedkami vedenými na účte mandanta v zmysle tejto zmluvy výlučne na krytie finančných nákladov spojených s prevádzkou domu.
5. Mandatár kontroluje vecnú správnosť prijatých faktúr a zodpovedá za ich správne zaúčtovanie a včasnú úhradu. Faktúra musí spĺňať náležitosti daňového dokladu. Prílohou faktúry hradenej z fondu opráv musí byť súpis vykonaných prác, alebo zápis o odovzdaní a prevzatí prác bez výhrad.
6. Mandatár má povinnosť informovať mandanta o potrebe zvýšenia zálohových platieb, prípadne jednorazovej dotácie do fondu opráv, alebo pokiaľ prostriedky na bankovom účte nepostačujú na priebežné alebo konečné krytie nákladov za služby spojené s prevádzkou domu. V prípade, že

mandant neposkytne potrebné množstvo finančných prostriedkov, nezodpovedá mandatár za škodu spôsobenú neuhradením faktúr za služby.

Článok V.

Práva a povinnosti mandanta

1. Mandant sa zaväzuje realizovať svoje práva a povinnosti v súlade s § 566 a násl. Obchodného zákonníka a v súlade so zákonom č.182/1993 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov.
2. Mandant sa zaväzuje dávať mandatárovi príslušné pokyny, včas odovzdať mandatárovi všetky potrebné doklady a informácie potrebné k vybaveniu záležitosti dohodnutých v tejto zmluve a v tomto smere bude s mandatórom úzko spolupracovať.
3. Mandant sa zaväzuje platiť mandatárovi odmenu konkrétne uvedenú v čl. IX tejto zmluvy za zabezpečenie činnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
4. Mandant poskytne mandatárovi právo disponovať s bankovým účtom, pričom na tento účet budú jednotliví vlastníci uhrádzať platby stanovené mesačným zálohovým predpisom. Mandant alebo priamo vlastník je povinný oznámiť mandatárovi bez zbytočného odkladu každú zmenu, ako aj iné skutočnosti, potrebné k určeniu výšky úhrady za užívanie bytov a služieb s tým spojených.
5. Mandant alebo vlastník bytu je povinný v prípade zmeny vlastníctva, alebo jeho časti informovať o tejto skutočnosti mandátára bez zbytočného odkladu.
6. Mandant zabezpečuje dokumenty a činnosti BOZP a PO, pre bytový dom.
7. Mandant zabezpečuje poistenie bytového domu v plnom rozsahu.

Článok VI.

Rozsah poskytovaných služieb

Za účelom splnenia povinnosti uvedenej v čl. IV a čl. V. sa zmluvné strany dohodli na tomto rozsahu zabezpečovania konkrétnych činností:

1. Pre zabezpečenie plynulého výkonu činnosti mandátára vykoná mandant v spolupráci s mandatórom:
 - a) Odovzdanie a prevzatie technickej dokumentácie, ekonomickej agendy a stavu finančných prostriedkov na bankových účtoch.
2. V oblasti ekonomiky a hospodárenia bude mandatár zabezpečovať:
 - a) Vedenie účtovníctva domu (príjmy a výdaje, výnosy a náklady, stav a pohyb majetku) vrátane spracovania vyúčtovania služieb spojených s prevádzkou domu a bytov,
 - b) Vyúčtovanie jednotlivých služieb,
 - c) Určenie výšky záloh za služby spojené s užívaním bytov,
 - d) Určovanie doby splatnosti úhrad a ich vymáhanie,
 - e) Vyúčtovanie príjmov a výdavkov domu a bytov,
 - f) Administratívne práce spojené s ekonomickou agendou,
 - g) Sledovanie platieb, štvrťročne vypracovať zoznamy neplatičov,
 - h) Mandatár bude disponovať prístupom do bankových účtov domu,
 - i) Mandatár má právo a povinnosť požadovať zvýšenie platieb, prípadne jednorazovú dotáciu do FPÚO, pokiaľ prostriedky vo FPÚO nepostačujú na priebežné alebo konečné krytie nákladov za plnenie a služby hradené s FPÚO. V prípade, že mandant takúto požiadavku neakceptuje, nezodpovedá mandatár za škodu spôsobenú neuhradením služieb.
3. V technickej oblasti:
 - a) Pravidelné štvrťročné obhliadky domu,
 - b) Zabezpečovať na požiadanie údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu, pričom je nevyhnutná súčinnosť mandanta,

- c) Zabezpečovať na požiadanie opravy, úpravy a rekonštrukcie bytov, cenu za tieto práce bude platiť na základe osobitnej dohody,
- d) Cenovú, technickú a vecnú kontrolu prác za opravy na dome a ich fakturáciu odsúhlasuje mandant
- e) Vypracovať plán údržby a opráv,
- f) Odpočet a spracovanie meradiel spotreby SV v súčinnosti s mandantom
- g) Zabezpečenie spracovania všetkých zmien do technickej dokumentácie,
- h) Príprava podkladov pre výberové konania, pričom o výbere firiem po konzultácii s mandatórom rozhoduje mandant v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov,
- i) Predchádzajúci súhlas mandanta je potrebný aj na financovanie nákladov spojených s pravidelnými odbornými prehliadkami a skúškami podľa osobitných predpisov, vrátane oprávnených nákladov vyplývajúcich z týchto prehliadok a skúšok (odstránenie nedostatkov a nálezov z odborných prehliadok a skúšok v zmysle platných predpisov), metrologickým overením určených meracích zariadení na SV vrátane oprávnených nákladov vyplývajúcich z tohto overenia, vykonávaním deratizácie a poplatkov podľa sadzobníka poplatkov, ďalej na financovanie opatrení na odvrátenie hroziacej škody.

4. V právnej oblasti:

- a) Na základe poverenia mandantom mandatár pripraví podklady pre jednanie s orgánmi štátnej správy, alebo obce vo veciach týkajúcich sa správy domu,
- b) Na základe poverenia mandantom mandatár pripraví podklady pre podanie návrhov na súd, vo veciach týkajúcich sa správy domu,
- c) Mandatár je splnomocnený na vymáhanie nedoplatku zákonnou cestou v zmysle platnej legislatívy

Článok VII.

Zodpovednosť za škodu

1. Mandatár zodpovedá za škodu spôsobenú svojou činnosťou, okrem takej škody, ktorú by nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti, alebo ak by mandant napriek upozorneniu mandatárovi neposkytol potrebné prostriedky na zabránenie vzniku škody, alebo ak by mandant aj napriek upozorneniu trval na príkaze majúcom za následok vznik škody.

Článok VIII.

Ostatné dojednanie

1. Výber dodávateľa na dodávku plnení a služieb FPÚO uvedených v tejto zmluve je vo výlučnej kompetencii mandanta.
2. Mandatár, resp. jeho zástupca sa zúčastnia na stretnutí podľa potreby.
3. Mandatár sa zaväzuje spracovávať vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytov a NP v zmysle platnej legislatívy, ak sa mandant nerozhodne inak.
4. Mandatár sa zaväzuje, že osobné údaje užívateľov bytových a nebytových priestorov použije len na účely súvisiace so zabezpečením činností podľa tejto zmluvy a neposkytne tieto údaje tretím osobám, okrem osôb na to oprávnených v zmysle platnej právnej úpravy.
5. Mandatár si vyhradzuje právo v prípade neuhradenia mesačných preddavkov :
 - a) Vyzvať k úhrade mesačných preddavkov upomienkou,
 - b) Ak vlastníkovi, vznikne nedoplatok vo výške zodpovedajúcej dvom mesačným zálohovým preddavkom ma mandatár právo vymáhať nedoplatok.

- c) Ak nedôjde k vyrovnaníu – úhrade, správca bude pohľadávku vymáhať podaním návrhu na príslušný súd,
- d) Zriadenie záložného práva na predmetný byt alebo nebytový priestor v prospech vlastníkov § 15 zákona.

Článok IX.

Odplata za služby mandátára

1. Zmluvné strany sa dohodli, že odplata mandátárovi za služby a činnosti dojednané touto zmluvou je 8,00 € bez DPH (slovom: osem EUR) za bytovú jednotku mesačne. Mandatár nie je platcom DPH.
2. Odplata je splatná do 15. dňa príslušného mesiaca na základe zmluvy prevodom na účet mandátára.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku odplaty je možné meniť jedine so súhlasom zhromaždenia SVB.

Článok X.

Trvanie a ukončenie zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluvu je možné ukončiť písomnou dohodou alebo písomnou výpoveďou.
3. Mandant aj mandatár môže túto zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez udania dôvodu.
4. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení druhej zmluvnej strane. Vypovedaním zmluvy nie je do dňa jej skončenia dotknutá ani pomerná časť odmeny ani úhrady nákladov, ktoré do tohto momentu mandatár vynaložil.
5. Okamžite odstúpiť od tejto zmluvy môžu zmluvné strany iba v prípade jej hrubého porušovania druhou stranou. Odstúpenie musí byť písomné, zdôvodnené a doručené druhej strane, inak je neplatné.

Článok XI.

Záverečné ustanovenia

1. Mandatár predloží do 30 dní odo dňa ukončenia zmluvného vzťahu mandantovi správu o svojej činnosti a odovzdá mu písomné materiály súvisiace s plnením a účtovnú uzávierku ku dňu ukončenia zmluvného vzťahu v zmysle platnej legislatívy.
2. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve môžu byť prijaté len po dohode zmluvných strán v písomnej forme.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky otázky touto Zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka a ostatnými právnymi predpismi SR.
4. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží jeden rovnopis.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, pochopili jej obsah a na znak súhlasu a prejavenia ich slobodnej a vážnej vôle ju podpísali.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami.

Spišská Nová Ves,
dňa:

Spišská Nová Ves,
dňa:

Mgr. Valter Kirol
predseda SVB

Ing. Vladimír Filinský
konateľ FILO s.r.o.