

MANDÁTNA ZMLUVA č. 1/2025

uzatvorená v zmysle § 566 a násl. ustanovení Obchodného zákonníka medzi týmito zmluvnými stranami:

Mandant: **Mesto Brezová pod Bradlom**
Námestie gen. M. R. Štefánika 1/1, 906 13 Brezová pod Bradlom
zastúpené: Mgr. Jaroslav Čiran - primátor mesta
IČO: 00309443
DIČ: 2021 081 436
Bank. spojenie: 46 0253 9001/5600, Prima banka Slovensko, a.s.
SWIFT: KOMASK2X
IBAN: SK12 5600 0000 0046 0253 9001

a

Mandatár: **Služby a Správa s. r. o.**
Duklianských hrdinov 380/1, 901 01 Malacky
zastúpené: PhDr. Mgr. Vosátka Bronislav, MBA - konateľ spoločnosti
IČO: 45 391 157
IČ DPH: SK 2022 987 307
Bankové spojenie: 36 0757 1057/0200, VÚB a. s.,
IBAN: SK93 0200 0000 0036 0757 1057
Zapísané v OR MS Bratislava III, Oddiel : Sro, Vložka číslo : 62954/B
(ďalej len objednávateľ)

Čl. I. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je vykonávanie činností súvisiacich s prevádzkou nájomných bytov, spoločných častí a spoločných zariadení domu v bytovom dome **súp. číslo: 944 na ul. Horný rad 944/4 v Brezovej pod Bradlom** – 21 bytových jednotiek, ktoré sú vo vlastníctve mandanta, zapísané v LV č. 1700 parc.číslo 141/71 vedeného v Správe katastra v Myjave, pre k.ú. 806749, Brezová pod Bradlom a v bytovom dome **súp. číslo: 12 na ul. Piešťanská 12/5 v Brezovej pod Bradlom** – 35 bytových jednotiek, ktoré sú vo vlastníctve mandanta a zapísané v LV č. 1700 parc.číslo 204/2 vedeného v Správe katastra v Myjave, pre k.ú. 806749, Brezová pod Bradlom.

Čl. II. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Mandant poveruje mandatára:

a/ uzatvárať dodávateľské zmluvy na vstupné energie - voda, el. energia spoločných priestorov, plyn, teplo a na ich finančné plnenie vyplývajúce z týchto zmlúv,

b/ uzatvárať nájomné zmluvy s nájomcami bytov, nájomcami spoločných častí a zariadení domu určených mandantom, predpísať výšku nájomného a plnenia spojené s užívaním bytu do nájomných zmlúv a inkasovať ich. Odovzdať byty nájomcom a preberať byty od nájomcov po ukončení nájmu, vystavovať preberacie a odovzdávacie protokoly,

c/ v zmluve o nájme upraviť právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a v Zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní (ďalej len zákon č. 443/2010 Z. z.),

d/ počas lehoty uvedenej v § 11 ods. 1 písm. a) bod 4 Zákona č. 443/2010 Z. z. sprostredkovať vstup do bytov zamestnancom kontrolných orgánov s cieľom vykonať kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietnuť aj do nájomných zmlúv,

e/ zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv domového fondu do výšky fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome tvoreného v zmysle Prílohy č. I,

f/ zabezpečením požiarnej ochrany a revíznej činnosti vyhradených technických zariadení v zmysle platných predpisov,

g/ vedením pasportizácie domového a bytového fondu,

h/ zabezpečením plnení súvisiacich s užívaním bytu a vyberaním úhrad za plnenia,

i/ na všetky právne úkony súvisiace s vymáhaním pohľadávok voči nájomcom bytov z titulu neplatenia nájomného a plnení spojených s užívaním bytu a výpovedí z nájmu bytu na základe Plnej moci v zmysle Prílohy č. 2.

2. Mandant sa zaväzuje:

a/ odovzdať včas mandatárovi informácie a materiály, ktoré sú potrebné na zariadenie úkonov vyplývajúcich zo zmluvného vzťahu,

b/ vystaviť mandatárovi písomný súhlas na uzatvorenie dodávateľských zmlúv vstupných energií v prípade, že dodávateľ takéto poverenie bude požadovať,

c/ udeľovať mandatárovi písomný súhlas na uzatvorenie nájomnej zmluvy s novým nájomníkom, ktorého mandant určil na uvoľnený byt,

d/ rozhodovať a spolupracovať s mandatárom pri uplatňovaní výpovedí nájmu bytu v zmysle Občianskeho zákonníka, ďalej pri vypratávaní bytov, ktoré budú uvoľnené z titulu výpovede nájmu bytu. Zároveň sa zaväzuje, že uhradí všetky náklady spojené s touto činnosťou,

e/ uhradiť všetky náklady vzniknuté z vyúčtovania plnení spojených s užívaním neobsadených bytov, úhradu vykonávať na základe faktúry vystavenej mandatárom v lehote splatnosti,

f/ uhradiť pohľadávky na nájomnom a na plneniach súvisiacich s užívaním bytu, ktoré nevysporiada nájomca bytu u mandátára do doby ukončenia nájmu bytu. Tieto mandatár postúpi mandantovi zmluvou o postúpení pohľadávky podľa § 524 a násl. Občianskeho zákonníka,

g/ uplatňovať nároky na odstraňovanie skrytých a záručných opráv u dodávateľov stavby,

h/ uhradiť prípadný záväzok vzniknutý z vyúčtovania nájomného, nákladov na opravy a údržbu domového a bytového fondu podľa čl. II bodu 3 písm. l/ do 30 dní po doručení vyúčtovania,

i/ uhradiť mandatárovi za plnenie predmetu tejto zmluvy dohodnutú mesačnú odmenu podľa Prílohy č. 1, a to na základe splátkového kalendára vystaveného mandatárom v lehote splatnosti uvedenej v splátkovom kalendári.

3. Mandatár sa zaväzuje:

a/ uzatvárať dodávateľské zmluvy na vstupné energie - voda, el. energia spoločných priestorov, plyn, teplo a uhrádzať dodávky týchto energií,

b/ uzatvárať nájomné zmluvy s nájomcami bytov, nájomcami spoločných častí a zariadení domu určených mandantom, predpísať výšku nájomného a plnenia spojené s užívaním bytu do nájomných zmlúv a inkasovať ich. Odovzdávať byty nájomcom a preberať byty od nájomcov po ukončení nájmu, vystavovať preberacie a odovzdávacie protokoly,

c/ v zmluve o nájme upraviť právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a v Zákone č. 443/2010 Z. z.. Nájomca bude o možnosti opakovaného nájmu bytu informovaný mandantom v zmysle lehôt uvedených v tomto zákone,

d/ počas lehoty uvedenej v § 18 ods.1 zákona č. 443/2010 Z.z. a násl. predpisov sprostredkovať vstup do bytov zamestnancom kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietnuť aj do nájomných zmlúv,

e/ zabezpečovať vykonávanie opráv a údržby domového fondu len do výšky zostatku prevádzky, údržby a opráv tvoreného v príslušnom kalendárnom roku v zmysle Prílohy č.1. V prípade, že táto suma nebude postačujúca na

krytie nákladov na prevádzku, údržbu a opravy, mandatár upozorní mandanta písomne na riešenie vzniknutej situácie,

f/ zabezpečovať požiaru ochranu a revíziu činnosť vyhradených technických zariadení v zmysle platných predpisov,

g/ viesť pasportizáciu domového a bytového fondu,

h/ zabezpečovať plnenia súvisiace s užívaním bytu a vyberať úhrady za tieto plnenia od nájomníkov bytov,

i/ vymáhať pohľadávky od nájomníkov bytov na nájomnom a na plneniach súvisiacich s užívaním bytov nasledovne:

- v prípade omeškania úhrady jedného nájomného nájomcom písomne vyzvať nájomcu, aby uhradil dlžné nájomné s určením náhradného termínu splatnosti a zároveň písomne upozorniť nájomcu na povinnosť riadneho platenia nájomného a na vymáhanie dlžného nájomného súdnou cestou,
- v prípade omeškania úhrady dvoch nájomov písomne upozorniť nájomcu na možnú výpoveď z nájmu bytu a právne následky s tým spojené,
- v prípade omeškania úhrady troch nájomov nájomcom podať návrh na výpoveď z nájmu bytu a následné vypratanie bytu (pred podaním návrhu na výpoveď je však mandatár povinný vyžiadať si od mandanta predchádzajúci písomný súhlas),

j/ predpísať odsťahovaným nájomcom k náhrade náklady na opravy poškodených a zdevastovaných bytov, ktoré svojím užívaním spôsobili. Odsúhlasenie týchto vzniknutých nákladov vykoná mandatár vždy v súčinnosti s mandantom. Úhradu predpísanej náhrady zo strany nájomníka mandatár vyúčtuje v prospech mandanta v zmysle Čl. II bod 3 písm. o/. V prípade, že nájomca neuhradí predpísanú náhradu do konca príslušného kalendárneho roka, zašle mandatár bezodkladne podklady k vymáhaniu mandantovi,

k/ uplatňovať výpovede nájmu bytu v zmysle Občianskeho zákonníka, vypratávať byty, ktoré budú uvoľnené z titulu výpovede nájmu bytu,

l/ vykonávať vyúčtovanie plnení spojených s užívaním neobsadených bytov vždy k 31.5. nasledujúceho roka po skončení zúčtovacieho obdobia,

m/ spolupracovať s mandantom pri odstraňovaní skrytých a záručných opráv,

n/ mesačne uhrádzať mandantovi vypočítanú výšku nájomného v zmysle prílohy č. 1 k tejto zmluve,

o/ vykonávať k 31.12. bežného roka vyúčtovanie nájomného, nákladov na prevádzku, údržbu a opravy domového a bytového fondu a ostatných nákladov, v súlade s prílohou č. 1 do 31.3. nasledujúceho roka,

p/ uhrádzať prípadný záväzok vzniknutý z vyúčtovania podľa písm. o/ do 30 dní po doručení vyúčtovania,

r/ oznamovať mandantovi výšku vzniknutých nedoplatkov na nájomnom vždy do 25. dňa nasledovného mesiaca po skončení kalendárneho mesiaca.

Pri všetkých vyššie uvedených činnostiach je mandatár povinný rešpektovať pokyny mandanta.

Čl. III. Termín plnenia

1. Zmluvný vzťah vzniká dňom podpisu a uzatvára sa na dobu 48 mesiacov.

Čl. IV. Cenové dojednania

1. Cena za plnenie predmetu zmluvy je stanovená dohodou, výška mesačnej odmeny je uvedená v prílohe č. 1 tejto zmluvy.

Čl. V. Sankcie

1. V prípade nedodržania splatnosti faktúr, zmluvná strana, ktorá bude v omeškaní, zaplatí na základe fakturácie úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. VI. Osobitné dojednania

1. Mandant je povinný bezodkladne poistiť zverenú nehnuteľnosť voči živelným pohromám s vinkuláciou poistného plnenia v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania, Lamačská cesta 8, 833 04 Bratislava 37, IČO 31749542.

Čl. VII. Ukončenie zmluvného vzťahu

1. Túto zmluvu možno ukončiť výpoveďou s jednomesačnou výpovednou lehotou, s ukončením zmluvného vzťahu ku dňu 30.6. alebo ku dňu 31.12. kalendárneho roka. Písomná výpoveď musí byť doručená druhej strane jeden mesiac vopred pred ukončením zmluvného vzťahu.

2. V prípade ukončenia zmluvného vzťahu ku dňu 30.6. kalendárneho roka mandatár sa zaväzuje vykonať vyúčtovanie nájomného do 90 dní po ukončení zmluvného vzťahu.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto mandátna zmluva nadobúda účinnosť a stáva sa platnou dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami za predpokladu splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

2. Túto mandátnu zmluvu a jej prílohu možno meniť iba písomným dodatkom k tejto zmluve.

3. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.

4. Ustanovenia, ktoré nerieši táto zmluva, sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka.

5. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Brezovej pod Bradlom dňa 10.1.2025

mandatár:
za Služby a Správa s.r.o.
PhDr.Mgr. Vosátka Bronislav, MBA
konateľ spoločnosti

Služby a Správa s.r.o.

Duklianskych hrdinov 380/1, 901 01 Malacky
IČO: 45 391 157
IČ-DPH: SK2022987307

V Brezovej pod Bradlom dňa 10.1.2025

mandant:
za Mesto Brezová pod Bradlom
Mgr. Jaroslav Číran, primátor mesta



Príloha č. 1
k Mandátnej zmluve č. 1/2025

na vykonávanie činností súvisiacich s prevádzkou 21 bytov, spoločných častí a zariadení domu s. č. 944 na ul. Horný rad 944/4, Brezová pod Bradlom a 35 bytov, spoločných častí a zariadení domu s. č. 12 na ul. Piešťanská 12/5, Brezová pod Bradlom

Horný rad 944/4, Brezová pod Bradlom

Obstarávacia cena domu:

525 622,88 €

21 bytov celkom o rozlohe

838,50 m²

Ročné nájomné bytov bude počítané z obstarávacej ceny každého bytu vo výške **3,5 %**, čo predstavuje **1,82834 €/m² mesačne**.

Výpočet nájomného bol vykonaný v zmysle Opatrenia MF SR z 23.4.2008 č. 01/R/2008 podľa § 2.

Mesačný príjem nájomného z nájomných bytov

1 533,05 €

z toho:

bude spoločnosť Služby a Správa s.r.o. Malacky posielat'

na účet mandanta mesačne čiastku:

1 314,04 €

a to vždy do 10 dní po skončení mesiaca v zmysle Čl. II bod 3 písm. n).

Zostatok predpísaného nájomného vo výške 219,01 €/mesačne bude predmetom vyúčtovania nájomného, nákladov na opravy a údržbu domového a bytového fondu a ostatných nákladov, v zmysle Čl. II bod 3. písm. o).

Mesačná odmena za plnenie predmetu zmluvy v zmysle Čl. II, ods.2 písm i) bude bez DPH: 7,00 €/byt a môže byť medziročne upravená ku dňu 1.3. bežného roka o mieru inflácie zverejnenej SŠÚ za predchádzajúci kalendárny rok. DPH bude účtovaná v zmysle platných právnych predpisov.

Piešťanská 12/5, Brezová pod Bradlom

Obstarávacia cena domu:

1 936 266,57 €

35 bytov celkom o rozlohe

1 993,93 m²

Ročné nájomné bytov bude počítané z obstarávacej ceny každého bytu vo výške **5 %**, čo predstavuje **4,046 €/m² mesačne**.

Výpočet nájomného bol vykonaný v zmysle Opatrenia MF SR z 23.4.2008 č. 01/R/2008 podľa § 2.

Mesačný príjem nájomného z nájomných bytov

8 067,78 €

z toho:

bude spoločnosť Služby a Správa s.r.o. Malacky posielat'

na účet mandanta mesačne čiastku:

7 261 €

a to vždy do 10 dní po skončení mesiaca v zmysle Čl. II bod 3 písm. n).

Zostatok predpísaného nájomného vo výške 806,78 €/mesačne bude predmetom vyúčtovania nájomného, nákladov na opravy a údržbu domového a bytového fondu a ostatných nákladov, v zmysle Čl. II bod 3. písm. o).

Mesačná odmena za plnenie predmetu zmluvy v zmysle Čl. II, ods.2 písm i) bude bez DPH: 7,00 €/byt a môže byť medziročne upravená ku dňu 1.3. bežného roka o mieru inflácie zverejnenej SŠÚ za predchádzajúci kalendárny rok. DPH bude účtovaná v zmysle platných právnych predpisov.

V Brezovej pod Bradlom dňa 10.1.2025

V Brezovej pod B

1.2025

mandatár:

za Služby a Správa s.r.o.

PhDr. Mgr. Vosátko Bronislav, MBA

konateľ spoločnosti

mandant:

za Mesto Brezová pod Bradlom

Mgr. Jaroslav Círan, primátor mesta



Služby a Správa s.r.o.

Duklianskych hrdinov 380/1, 901 01 Malacky

IČO: 45 391 157

IČ-DPH: SK2022987307

Príloha č. 2
Mandátnej zmluvy č. 1/2025

PLNOMOCENSTVO

Mandant Mesto Brezová pod Bradlom, zastúpené primátorom, Mgr. Jaroslavom Círanom, IČO: 00 309 443
(ďalej len „mandant a splnomocniteľ“),

s p l n o m o c ň u j e

mandatára spoločnosť Služby a Správa s.r.o., so sídlom: Duklianskych hrdinov 380/1, 901 01 Malacky, IČO 45391157, zastúpené PhDr. Mgr. Bronislavom Vosátkom, MBA - konateľom (ďalej len „mandatár a splnomocnenec“),

aby zastupoval mandanta vo svojom mene a v prospech mandanta v zmysle Mandátnej zmluvy č. 1/2025 zo dňa 10.1.2025 vo vzťahu voči dodávateľom energií a služieb a na všetky právne úkony s vymáhaním pohľadávok voči nájomcom bytov z titulu neplatenia nájomného a plneniach spojených s užívaním bytov, výpovedí z nájmu bytov.

Najmä ho splnomocňuje, aby mandanta zastupoval v súdnych konaniach na všetkých stupňoch, až do vydania konečného právoplatného rozhodnutia. Najmä ho splnomocňuje, aby vykonával všetky úkony, podával návrhy, prijímal doručované písomnosti, podával opravné prostriedky, uzavieral zmiery, uplatňoval nároky a to všetko i vtedy, keď je podľa právnych predpisov potrebné osobitné splnomocnenie.

V Brezovej pod Bradlom, dňa 10.1.2025

mandant a
za Mesto Brezová
Mgr. Jaroslav Círan, primátor



V Brezovej pod Bradlom, dňa 10.1.2025

mandatár a splnomocnenec
za Služby a Správa s.r.o.
PhDr. Mgr. Vosátka Bronislav, MBA,
konateľ spoločnosti

Služby a Správa s.r.o.
Duklianskych hrdinov 380/1, 901 01 Malacky
IČO: 45 391 157
IČ-DPH: SK2022987307