

Mandátna zmluva
o vykonávaní činností súvisiacich so správou bytového domu

uzavretá podľa § 566 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Obchodný zákonník“)

Článok I.
Zmluvné strany

Mandatár:

TECHNICKÉ SLUŽBY Žiar nad Hronom, spol. s r. o.,
Sídlo: Alexandra Dubčeka 45, 965 08 Žiar nad Hronom
IČO: 31609651 DIČ: 2020479714 IČ DPH: SK 2020479714
Štatutárny orgán: Mgr. Peter Antal, konateľ spoločnosti
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka číslo: 2034/S
Bankové spojenie: Tatra banka a.s., pobočka Žiar nad Hronom,
číslo účtu: 11111111111111111111
Kontakt: tel. č. 6787037, 6787024.
(ďalej len ako „mandatár“)

Mandant:

Bytové spoločenstvo domu č. 481, IČO: 42302030
Sídlo: Sládkovičova 481, 965 01 Žiar nad Hronom
Štatutárny orgán: Ing. Ján Hrmo, predseda bytového spoločenstva
Bankové spojenie: VUB a.s., pobočka Žiar nad Hronom,
Číslo účtu: 11111111111111111111
Registrácia: Register spoločenstiev na Obvodnom úrade v Banskej Bystrici,
Registračné číslo: ZH-364/25-2012
Kontaktná osoba: **Ing. Ján Hrmo**
(ďalej len ako „mandant“)

Článok II.
Predmet zmluvy

1. V zmysle ustanovenia § 7 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení predpisov /ďalej len ako „zákon č. 182/1993 Z. z.“/ uzatvorili vlastníci bytov a nebytových priestorov (ďalej len „vlastníci“ v príslušnom gramatickom tvare) v obytnom dome súpisné číslo 481 Žiar nad Hronom Zmluvu o spoločenstve.
2. Vlastníci sú podielovými spoluvlastníkmi spoločných častí a spoločných zariadení stavby – obytný dom súp. č. 481, postavený na CKN parcele č. 513/3, na Ul. Sládkovičova, orientačné číslo 3 v Žiari nad Hronom, zapísanej na LV č. 2005, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Žiar nad Hronom.
3. Na základe tejto zmluvy sa mandatár zaväzuje pre mandanta v jeho mene na jeho účet a za odplatu vykonávať správu nehnuteľnosti uvedenej v bode 2 tohto článku v dvoch oblastiach:
 - a) v prevádzkovo - technickej
 - b) ekonomicko – finančneja to v rozsahu článku V. tejto zmluvy.
4. Ak zariadenie záležitosti vyžaduje uskutočnenie právnych úkonov v mene mandanta, je

- mandant povinný vystaviť včas mandatárovi písomne potrebné plnomocenstvo.
5. Mandatár sa zaväzuje zabezpečovať výkon činností podľa tejto zmluvy spôsobom, v rozsahu a kvalite tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv vlastníkov bytov a spoločných priestorov domu.

Článok III. Čas plnenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na neurčitú dobu s účinnosťou od **01.08.2012**.

Článok IV. Odplata

1. Mandant sa zaväzuje hradiť mandatárovi poplatok za výkon činností uvedených v článku II. a V. tejto zmluvy, s výnimkou činností uvedených v článku V. bod 1. písm. a), b), d) tejto zmluvy a v článku V. bod 4. tejto zmluvy, **mesačný poplatok vo výške vrátane DPH za každý byt v správe mandanta**. Tento poplatok bude v mene a na účet mandanta vyberať od vlastníkov bytov mandatár formou predpisu v zálohovom výmere vlastníkov bytov, na čo mandant výslovne mandatára splnomocňuje. Poplatok za výkon činností bude mandatár faktúrovať mandantovi mesačne. Faktúra je splatná do 15 dní odo dňa jej vystavenia. Zmluvné strany za deň úhrady budú považovať deň, kedy sa finančné prostriedky pripísali na účet mandatára. Odplatu a presný rozsah činností v článku V. bod 1 písm. a), b), d) tejto zmluvy a v článku V. bod 4. tejto zmluvy strany osobitne.
2. V prípade omeškania s úhradou faktúry je mandant povinný uhradiť mandatárovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
3. Za vykonané vyúčtovanie (článok V. bod. 3 písm. e) posledná odrážka) prináleží mandatárovi **odmena za každý byt** v sume nevyhnutných nákladov podložených kalkuláciou **maximálne €/byt vrátane DPH**. Suma za vykonanie vyúčtovania služieb bude fakturovaná mandantovi po ukončení ročného vyúčtovania, t.j. 1x ročne.
4. Mandatár je oprávnený jednostranne valorizovať poplatky za výkon činností podľa výšky miery inflácie meranej spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim a to od kalendárneho mesiaca, v ktorom bola oficiálne zverejnená výška miery inflácie.
5. Mandant je povinný uhradiť mandatárovi všetky náklady, ktoré mandatár nevyhnutne alebo účelne vynaložil pri plnení svojho záväzku podľa tejto zmluvy.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. V oblasti **prevádzkovo-technickej** sa mandatár na náklady mandanta zaväzuje zabezpečovať:
- a) na základe písomnej objednávky mandanta a za osobitne dohodnutú odplatu prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu (ďalej len "SČaSZ") a to v súlade s osobitnými právnymi predpismi, najmä o požiarnej ochrane, vyhradených technických zariadení, bezpečnosti práce a ochrane zdravia pri práci, stavebný zákon a pod.
 - b) na základe písomnej objednávky mandanta a za osobitne dohodnutú odplatu realizáciu plánov opráv a údržby podľa jednotlivých oblastí a profesií, kontrolovať realizáciu opráv, preberať a uplatňovať práva zo zodpovednosti za vadné plnenie.
 - c) na základe písomnej objednávky mandanta obstarávať dodávateľov služieb a plnení spojených s užívaním bytov, a to:
 - dodávku vody z verejnej vodovodnej siete, a odvádzanie odpadových vôd,
 - dodávku plynu na vykurovanie,
 - osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,

Mandatár na základe tejto zmluvy nie je oprávnený uzatvárať za mandanta dodávateľské zmluvy. V prípade, ak mandatár obstará dodávateľov služieb a plnení a mandant neuzatvorí s nimi dodávateľské zmluvy, mandatár nezodpovedá za škodu tým spôsobenú.

- d) na základe písomnej objednávky a za osobitne dohodnutú odplatu zabezpečovať pravidelné kontroly elektrických a zdvíhacích zariadení, bleskozvodov, plynových zariadení v lehotách určených všeobecne záväznými právnymi predpismi,
 - e) viesť o vykonaných kontrolách a revíziách v zmysle písm. d) tohto bodu evidenciu a v lehote najmenej 1 mesiac pred uplynutím termínu ukončenia platnosti revízie upovedomiť o tejto skutočnosti mandanta.
2. V prípade havárií je mandatár oprávnený zabezpečiť odstránenie havarijných stavov bez dohody s mandantom, pričom mandatár je oprávnený požadovať úhradu oprávnených nákladov použitých na odstránenie havarijných stavov od mandanta alebo jednotlivých vlastníkov v pomere v akom sa dohodli na platení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv domu v prípade, ak vo fonde prevádzky, údržby a opráv domu nebude dostatok finančných prostriedkov na ich krytie alebo nebudú existovať iné spôsoby ich úhrady (napr. poisťné plnenie a pod.).
3. V oblasti **ekonomicko-finančnej** sa mandatár zaväzuje pre mandanta zabezpečovať:
- a) v rámci evidencie tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv domu (ďalej len "FPÚaOD"):
 - vedenie oddelenej evidencie príjmov a výdavkov FPÚaOD. Finančné prostriedky z FPÚaOD sa môžu použiť len na financovanie opráv a údržby domu. Pri prechodnom nedostatku financií môžu byť prostriedky z FPÚaOD na nevyhnutný čas použité aj na úhradu faktúr za plnenia poskytované s užívaním bytov. Po preklopení tohto obdobia sa tieto finančné prostriedky vrátia do FPÚaOD.
 - vedenie ekonomickej agendy súvisiacej s poskytnutím a čerpaním štátnych dotácií a podpôr,
 - vedenie ekonomickej agendy súvisiacej s poskytnutím a čerpaním úverov,
 - mandantovi podklady na zostavenie rozpočtu FPÚaOD na nasledujúci kalendárny rok a určenie výšky mesačných preddavkov do FPÚaOD,
 - sledovanie úhrad preddavkov do FPÚaOD od vlastníkov, pričom výšku mesačného preddavku do fondu na úhradu opráv a údržby schvaľuje zhromaždenie vlastníkov.
 - b) evidovanie pohľadávok voči vlastníkom za nezaplatené úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv a ostatných pohľadávok, vrátane fondu úveru, ktoré vzniknú spoločenstvu pri zabezpečovaní správy domu,
 - c) uhrádzanie dodávateľských faktúr, vrátane kontroly správnosti vykonávania fakturácie, za služby uvedené v článku V. odsek 1 písm. c) tejto zmluvy dodávateľom uvedených plnení a služieb,
 - d) každoročne do 31. mája, predloženie správy o činnosti spojenej s výkonom činnosti podľa tejto zmluvy, o stave domu a ročný výkaz hospodárenia s prostriedkami FPÚaOD za predchádzajúci kalendárny rok,
 - e) v rámci evidencie zálohových platieb za plnenia a služby spojené s užívaním SČaSZ, bytov v dome:
 - vedenie oddelenej evidencie mesačných príjmov a výdavkov platieb vlastníkov za plnenia a služby spojené s užívaním SČaSZ a bytov podľa výpisu z bankového účtu,
 - predkladanie 1x mesačne mandantovi úplný opis účtov vlastníkov,
 - navrhovanie výšky mesačných zálohových platieb za plnenia a služby spojené s užívaním SČaSZ, bytov, pričom vychádza zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok. Výšku zálohových platieb schvaľuje zhromaždenie vlastníkov. Mandatár navrhne zmenu výšky zálohových platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci zo

zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.

- sledovanie úhrad za plnenia a služby od vlastníkov, podľa skutočných nákladov
 - každoročne do 31. mája vyúčtovanie pre vlastníkov za plnenia a služby spojené s užívaním SČaSZ a bytov za predchádzajúci kalendárny rok, a to za dodávku tepla, dodávku teplej úžitkovej vody, dodávku studenej vody pitnej vody z verejného vodovodu, odvádzanie odpadových i zrážkových vôd, dodávku elektrickej energie do SČaSZ, upratovanie SČaSZ, havarijnú službu. Pri zmene správcu počas roka, vyúčtovanie služieb vykoná ten správca, ktorý spravoval dom k 31.12. príslušného roka, za ktoré sa vyúčtovanie vykonáva, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- f) v nadväznosti na vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia a služby spojené s užívaním SČaSZ a bytov:
- vyúčtovaný preplatok vrátiť príslušnému vlastníkovi bezodkladne po uplynutí reklamačnej lehoty,
 - vyúčtovaný nedoplatok požadovať od príslušného vlastníka.
- g) vystavovanie faktúr v prípade prenájmu spoločných priestorov s predpisom do fondu opráv a údržby a do ostatných fondov spoločenstva,
- h) ročný výkaz hospodárenia,
- i) na základe písomnej objednávky mandanta vypracovanie podkladov pre ATEST domu
4. Mandatár na požiadanie mandanta a za osobitne dohodnutú odplatu zabezpečí pre mandanta vymáhanie jeho pohľadávok (mimosúdne aj cestou súdu), pričom náklady na súdne ako aj mimosúdne vymáhanie pohľadávok znáša v plnom rozsahu mandant (poštovné, poplatky, trovy právneho zastúpenia, kolky a pod.). Mandant splnomocňuje mandatára, aby v jeho mene zasielal vlastníkom výzvy na uhradenie pohľadávok a vo vymedzenom okruhu vecí prijímal listiny.
5. Činnosť, na ktorú sa mandatár zaviazal, je povinný uskutočňovať podľa pokynov mandanta a v súlade s jeho záujmami, ktoré mandatár pozná alebo musí poznať. Mandatár je povinný oznámiť mandantovi všetky okolnosti, ktoré zistil pri zriaďovaní záležitosti a ktoré môžu mať vplyv na zmenu pokynov mandanta. Od pokynov mandanta sa môže mandatár odchýliť, len ak je to naliehavo nevyhnutné v záujme mandanta a mandatár nemôže včas dostať jeho súhlas. Ani v týchto prípadoch sa však mandatár nesmie od pokynov odchýliť, ak to zakazuje zmluva alebo mandant.
6. Mandatár je povinný pri vykonávaní činností podľa tejto zmluvy postupovať s odbornou starostlivosťou.
7. Mandatár odporúča, aby si mandant poistil dom ako celok.
8. Mandant sa zaväzuje:
- a) zabezpečiť, aby vlastníci mesačne vopred, vždy do konca predchádzajúceho mesiaca, poukazovali na účet mandanta:
- vypočítaný preddavok do FPÚaOD,
 - určené zálohové platby za plnenia a služby spojené s užívaním SČaSZ a bytov,
 - odmenu pre mandanta,
 - ďalšie platby za služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.
- Tieto platby budú špecifikované v mesačnom predpise platieb jednotlivých vlastníkov bytov. Mesačný predpis platieb vyhotoví mandatár.
- b) odovzdávať včas mandatárovi veci a informácie, ktoré sú potrebné na plnenie činností podľa tejto zmluvy, najmä oznamovať mandatárovi všetky údaje a zmeny týkajúce sa počtu osôb v jednotlivých bytoch, ktoré sú podstatné pre ročné vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním bytu alebo ktoré majú vplyv na výpočet zálohových platieb. Zmeny predpisu sa uskutočnia od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po ohlásení zmeny, ak sa zmluvné strany nedohodnú

- inak.
- c) neodkladne oznámiť mandatárovi skutočnosť týkajúcu sa zmeny vlastníckeho práva k bytu,
 - d) zabezpečiť, aby vlastníci umožnili osobám povereným mandatárom po predchádzajúcom oznámení, vstup do bytu za účelom zistenia funkčnosti meračov SV a TÚV, ako aj ostatných meracích a regulačných zariadení, ktoré sú inštalované v byte, a ktoré slúžia k vyúčtovaniu skutočných nákladov za plnenia a služby spojené s užívaním SČaSZ a bytov,
 - e) zabezpečiť, aby vlastníci priebežne kontrolovali funkčnosť a prevádzkyschopnosť všetkých meracích a regulačných zariadení, ktoré sú inštalované v byte a v prípade porúch týchto zariadení, bezodkladne hlásili tieto závady mandatárovi.
 - f) poskytnúť mandatárovi všetku potrebnú súčinnosť tak, aby mandatár mohol zariadenie záležitosti uskutočniť včas.
9. Za dodržiavanie predpisov požiarnej ochrany zodpovedá mandant.
10. Mandatár zodpovedá mandantovi za škodu, ktorú mu vznikla jeho zavinením pri výkone činností podľa tejto zmluvy. Mandatár nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla v dôsledku nezabezpečenia činnosti podľa tejto zmluvy, ak mandatár tieto činnosti nemohol zabezpečiť z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov na účte mandanta alebo mandant neposkytol mandatárovi potrebnú potrebné informácie alebo súčinnosť.

Článok VI. Výpoveď zmluvy

1. Zmluvné strany môžu túto zmluvu zrušiť písomnou dohodou.
2. Zmluvné strany môžu túto zmluvu vypovedať písomnou výpoveďou a to z dôvodu, ak druhá zmluvná strana aj napriek písomnému upozorneniu porušuje povinnosti podľa tejto zmluvy. Vo výpovedi musí byť uvedený konkrétny dôvod výpovede, ináč je neplatná. Výpovedná doba je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Za činnosť uskutočnenú počas plynutia výpovednej doby má mandatár nárok na úhradu odplaty a vynaložených nákladov.
3. Zmluvné strany môžu túto zmluvu vypovedať písomnou výpoveďou a to aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je šesť mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Za činnosť uskutočnenú počas plynutia výpovednej doby má mandatár nárok na úhradu odplaty a vynaložených nákladov.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Adresou určenou na doručovanie písomností sa rozumie adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy, resp. iná adresa, ktorú zmluvná strana písomne oznámila druhej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že každá z nich má povinnosť oznamovať druhej zmluvnej strane zmenu adresy pre doručovanie. V prípade porušenia tejto povinnosti alebo pri inak zmarenom doručení (napr. pri dočasnej neprítomnosti adresáta, odmietnutím prevzatia zásielky) sa zásielka považuje za doručенú momentom jej vrátenia späť k odosielateľovi.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú sa bezodkladne, najneskôr do piatich pracovných dní, oznámiť druhej zmluvnej strane každú zmenu, ktorá by mohla mať vplyv na plnenie záväzkov podľa tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť druhej zmluvnej strane celú škodu, ktorá porušením tejto povinnosti jej vznikne.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia najmä ustanoveniami Obchodného zákonníka, ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.

- z. a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
4. Strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
 5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch s platnosťou originálu. Každá zo zmluvných strán obdrží jedno pare tejto zmluvy.
 6. Všetky zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia mať písomnú formu, inak sú neplatné.
 7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.08.2012.
 8. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy celkom alebo sčasti neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcej časti zmluvy. V takomto prípade, ako aj v prípade neplatnosti celej zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť dotknuté ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedajú účelu sledovanému dotknutými ustanoveniami.
 9. Obidve zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, zoznámili sa so všetkými právnymi dôsledkami jednotlivých ustanovení a zmluvy ako celku. Celý obsah zmluvy je im zrozumiteľný a uzatvárajú ju na základe svojej slobodnej vôle, čo nižšie aj potvrdzujú svojim vlastnoručným podpisom.

V Žiari nad Hronom, dňa 1.8.2012

V Žiari nad Hronom, dňa 1.8.2012

Mandant:

Spoločenstvo vlastníkov
bytov a nebytových priestorov TKHP
Sládkovičova 481/3-3

Ing. Ján Hrmo
predseda spoločenstva
Bytové spoločenstvo domu č. 481

Mandatár:

TECHNICKÉ SLUŽBY
ŽIAR NAD HRONOM
spol. s r.o. 45 ③

Mgr. Peter Aníal
konateľ spoločnosti
TECHNICKÉ SLUŽBY
Žiar nad Hronom, spol. s r.o.