

Mandátna zmluva

č.:1/2018

medzi zmluvnými stranami :

MANDANT :

Sídlo:

IČO:

V zastúpení:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

Zapísaný:

(ďalej len „mandant“)

a

MANDATÁR : Ing. Ľudovít Bajči – L Byty

IČO: 43 348 963

Sídlo: Malinovská 148, 90028 Zálesie

Zapísaný v Živnostenskom registri Obvodného úradu v Bratislave, č. 110-163641

(ďalej len „mandatár“)

(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

ktoré uzatvárajú v zmysle ustanovení § 566 a nasl. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov a Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/ 1993 Z.z. v znení neskorších predpisov Mandátnu zmluvu (ďalej už len „Zmluva“) v nasledovnom znení:

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je zabezpečenie práv a povinností mandanta mandatárom, ktoré pre mandanta vyplývajú zo zákona č. 182 / 1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zo zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov a novovznikajúcich zákonov, ktoré súvisia so správou bytového domu. Zabezpečené a sprostredkované služby spojené s prevádzkou, správou a údržbou nehnuteľnosti sú zvedené v čl. IV. tejto zmluvy.

Článok II.

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 31.3. nasledujúceho roka mandantovi, vypracovanie podkladov k daňovému priznaniu,
 - g) Vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytov doručiť mandantovi najneskôr do 31.5. 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 služby v zmysle čl.VII. 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 III.

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 mandatárom úzko spolupracovať.
3. Mandant sa zaväzuje platiť mandatárovi odmenu konkrétne uvedenú v čl. VII tejto zmluvy za zabezpečenie činnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
4. Mandant poskytne mandatárovi pasívne 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 určení 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 mandatára bez zbytočného odkladu.

Článok IV.

Rozsah poskytovaných služieb

- 1) Za účelom splnenia povinnosti uvedenej v čl.II a čl.III. sa zmluvné strany dohodli na tomto rozsahu zabezpečovania konkrétnych činností:
 1. Pre zabezpečenie plynulého výkonu činnosti mandatára vykoná mandant v spolupráci s mandatárom:
 - a) Odovzdanie a prevzatie technickej dokumentácie, economickej agendy a stavu finančných prostriedkov na bankových účtoch a pokladni domu,
 - b) Odovzdanie zápisnice
 2. V oblasti ekonomiky a hospodárenia bude mandatár zabezpečovať:
 - a) Vedenie účtovníctva domu a bytov a nebytov, 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) Mzdovú agendu v prípade potreby,
 - h) Sledovanie platieb, štvrťročne vypracovať zoznamy neplatičov,
 - i) Štvrťročne odovzdať mandantovi fotokópie výpisov bankového účtu, tvorbu a čerpanie fondu,
 - j) Zástupca bude disponovať pasívnym prístupom do bankového účtu domu.
 - k) Mandatár má právo a povinnosť požadovať zvýšenie platieb, prípadne jednorazovú dotáciu do FPÚaO, pokiaľ prostriedky vo FPÚaO nepostačujú na priebežné alebo konečné krytie nákladov za plnenie a služby hradené s FPÚaO. V prípade, že mandant takúto požiadavku neakceptuje, nezodpovedá mandatár za škodu spôsobenú neuhradením služieb.
 3. V technickej oblasti:
 - a) Pravidelné polročné 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 priamo obec na základe osobitnej dohody,
 - d) Cenovú, technickú a vecnú kontrolu prác za opravy na dome a ich fakturáciu odsúhlasuje obec
 - e) Vypracovať plán údržby a opráv,
 - f) Odpočet a spracovanie meradiel spotreby SV a TÚV a ÚK v súčinnosti s mandantom
 - g) Zabezpečenie spracovania všetkých zmien do technickej dokumentácie,
 - h) Zabezpečenie dokumentov a činností BOZP a PO, pričom je nevyhnutná súčinnosť mandanta pre zabezpečenie plynulého výkonu činnosti mandatára,
 - i) Príprava podkladov pre výberové konania, pričom o výbere firiem po konzultácii s mandatárom rozhoduje mandant v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov,
 - j) Predchádzajúci súhlas obce nie je potrebný 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 nepretržitej havarijnej služby, vykonávaním deratizácie, poistením domu a poplatkov podľa sadzovníka poplatkov, ďalej na financovanie opatrení na odvrátenie hroziacej škody, odstraňovanie havárií, financovanie bežnej údržby a opravy nepresahujúcej v jednotlivom prípade čiastku 300,- €. Rozhodovanie o použití prostriedkov z FPÚaO v rozsahu od 300,- € do 2000,- € podlieha schváleniu. Na financovanie FPÚaO, resp. výdavkov na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu v rozsahu nad 2000,- € je potrebné odsúhlasenie zo schôdze predstavenstva.

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 za odmenu ,
 - b) Na základe poverenia mandantom mandatár pripraví podklady pre podanie návrhov na súd, vo veciach týkajúcich sa správy domu za odmenu ,
 - c) Mandatár je splnomocnený na vymáhanie nedoplatku zákonnou cestou v zmysle platnej legislatívy.

Článok V.

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 VI.

Ostatné dojednanie

- a) Výber dodávateľa na dodávku plnení a služieb FPÚaO uvedených v tejto zmluve je vo výlučnej kompetencii mandanta.
- b) Mandatár, resp. jeho zástupca sa zúčastnia na stretnutí 1 x ročne.
- c) Mandatár sa zaväzuje spracovávať vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytov a NP v zmysle platnej legislatívy, ak sa mandant nerozhodne inak.
- d) 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.
- e) Vlastníci dávajú mandatárovi súhlas na prevzatie svojich osobných údajov, na ich spracovanie v informačnom systéme mandatára za účelom jednoznačnej identifikácie každého vlastníka a jeho platieb. Mandatár sa zaväzuje zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa zákona 428/2002 v znení neskorších predpisov.
- f) Mandatár si vyhradzuje právo v prípade neuhradenia mesačných preddavkov :
 - a) Vyzvať k úhrade mesačných preddavkov upomienkou,
 - b) Ak vlastníkov, vznikne nedoplatok vo výške zodpovedajúcej dvom mesačným zálohovým preddavkom, má mandatár právo, odpojiť predmetný byt alebo nebytový priestor od dodávok vody. Odpojenie bude realizované len, ak je technicky možné, a takéto odpojenie nesmie obmedziť výkon vlastníckych práv ostatných vlastníkov. Odpojením od vyššie uvedených médií nie je dotknuté právo vymáhať nedoplatok súdnou cestou.
 - c) Ak nedôjde k vyrovnaniu – úhrade, správca bude pohládavku vymáhať podaním návrhu na príslušný súd,
 - d) Zriadenie záložného práva na predmetný byt alebo nebytový priestor v prospech vlastníkov § 15 zákona.

Článok VII.

Odplata za služby mandatára

1. Zmluvné strany sa dohodli, že odplata mandatárovi za služby a činnosti dojednané touto zmluvou je € (slovom: EUR) za jednotku mesačne.
2. Odplata je splatná do 15. Dňa príslušného mesiaca na základe zmluvy prevodom na účet mandatára.

Článok VIII.

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 IX.

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 štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane dve vyhotovenia.
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 dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom začatia vykonávania činností podľa tejto zmluvy.

V _____, dňa

V _____, dňa

mandant

mandatár