

# Mandátna zmluva

uzatvorená podľa ustanovenia § 566 a nasl. Obchodného zákoníka, § 8 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

## Článok I. Zmluvné strany

### Mandant :

IČO:

DIČ:

bankové spojenie: .....

Zastúpený: ..... - starosta obce

**(ďalej len Mandant)**

**Mandatár: SLUŽBYTOP, fy : HERMANN SK, spol. s r. o., Brezová 328/13,  
Tovarníky, 955 01 Topoľčany**

Zapísaný v obchodnom registri Nitra, oddiel Sro, vl. č. 22847/N

IČO: 44 314 507

DIČ: 2022668879

IČ DPH: SK2022668879

bankové spojenie: VÚB Topoľčany, 2562192453/0200

Zastúpený: Tibor Hubinský - konateľ

**(ďalej len Správca)**

## Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je správa domového a bytového fondu vo výlučnom vlastníctve mandanta (**obec .....**), postavený s dotáciou štátu na výstavbu nájomných bytov s podporou ŠFRB podľa zákona č. 607/2003 Zz.

Bytové domy :

- **ul. .... – ... bytových jednotiek**

- **ul. .... – ... bytových jednotiek**

- **ul. .... – ... bytových jednotiek**

- **ul. .... – ... bytových jednotiek**

2. Správca sa zaväzuje v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto zmluve zabezpečiť pre mandanta správu, prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva a pozemku bytových domov (ďalej len „dom“), vrátane zabezpečenia plnení spojených s užívaním bytov.

3. Mandant sa zaväzuje zaplatiť správcovi za výkon správy podľa tejto zmluvy dohodnutú odmenu.

4. Správca v rozsahu tejto zmluvy vykonáva správu majetku mandanta samostatne, vo vlastnom mene a na účet mandanta.

### **Článok III. Práva a povinnosti správcu**

1. Správca sa zaväzuje vykonávať predmet zmluvy spôsobom, v rozsahu a kvalite tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a bytovému domu. Správca dbá na ochranu práv mandanta, uprednostňuje jeho záujmy a vykonáva práva k majetku mandanta len v jeho záujme.
2. Správca zmluvne zabezpečuje v rámci prevádzky domu poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu a domu u dodávateľov v rozsahu, cenách a kvalite zodpovedajúcich príslušným všeobecne záväzným právnym predpisom a technickým podmienkam domu, t. j.:
  - a) dodávku vody z verejného vodovodu,
  - b) odvádzanie odpadových a dažďových vôd,
  - c) dodávku elektrickej energie potrebnej na osvetlenie spoločných častí a prevádzku spoločných zariadení domu,
  - d) upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu /po písomnej dohode s mandantom/,
  - e) kontrola a čistenie komínov,
  - f) nepretržitú, trvalú havarijnú službu,
  - g) deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu po dohode s mandantom,
  - h) ďalšie služby a energie, na ktorých sa zmluvné strany písomne dohodnú.
3. Správca sa zaväzuje v rámci údržby a opráv domu:
  - a) navrhovať ročné plány opráv a údržby domu,
  - b) zabezpečovať údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa plánu opráv a údržby schváleného schôdzou s mandantom, príp. užívateľmi bytov a rozpočtu zostaveného s ohľadom na technický stav domu,
  - c) zabezpečovať údržbu a opravy spoločných častí a zariadení domu menšieho rozsahu podľa požiadaviek schválených povereným zástupcom mandanta v rozsahu vymedzených kompetencií, ktoré sú riadne schválené mandantom,
  - d) dohodnúť pri obstarávaní služieb a tovaru čo najvýhodnejšie podmienky v prospech mandanta; správca je povinný riadiť sa rozhodnutím mandanta o výbere dodávateľa,
  - e) kontrolovať v súčinnosti so zodpovedným zástupcom mandanta množstvo, cenu a kvalitu vykonaných prác a uplatňovať zodpovednosť za vadné plnenie,
  - f) zabezpečovať výkon revízií elektrických a plynových zariadení, bleskozvodov, technických a technologických zariadení, ktoré vyžadujú odborné prehliadky podľa osobitných predpisov, zabezpečiť odstránenie zistených závad,
  - g) vykonávať preventívne protipožiarne prehliadky, obstarávať a udržiavať hasiace prístroje /protipožiarne vybavenie/ a zariadenia v prevádzkyschopnom stave,
  - h) viesť technickú dokumentáciu domu.
4. Správca sa zaväzuje viesť o zabezpečovaní prevádzky, opráv a údržby domu ekonomickú a právnu agendu:
  - a) viesť účtovnú evidenciu o hospodárení s prostriedkami mandanta, oddelene prostriedky fondu údržby a opráv (ďalej len „FO“) a oddelene prostriedky fondu prevádzky (ďalej len „FP“) na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov (ďalej len „úhrady za plnenia“) za každý obytný dom,
  - b) navrhovať ročnú tvorbu FO,
  - c) vypočítať užívateľom výšku mesačných preddavkov do FP za plnenia spojené s užívaním bytu (ďalej len „úhrady za plnenia“), ktoré sú uvedené v bode 2 tohto článku, a to na základe skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce obdobie,
  - d) vypočítať a uplatniť zmenu výšky mesačných preddavkov do FP a úhrad za plnenia, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ich kvality, alebo ak sa na tom dohodnú vlastníci,

- e) rozúčtovať skutočné náklady za plnenia spojené s užívaním bytu uvedené v bode 2 tohto článku oproti úhradám raz ročne najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka nasledovne:  
 -podľa m<sup>2</sup> podlahovej plochy, podľa počtu osôb / osobomesiace /, podľa odpočtového stavu vodomero, podľa počtu bytov a nebytových priestorov,  
 -podľa dohody
- f) sledovať úhrady za plnenia do FP a úhrady preddavkov do FO od užívateľov, evidovať pohľadávky voči užívateľom a vymáhať vzniknuté nedoplatky, podľa platných zákonov,
- g) zastupovať mandanta pri vymáhaní škody, ktorá mu vznikla činnosťou tretích osôb,
- h) predložiť mandantovi správu o činnosti a výsledkoch hospodárenia za predchádzajúci rok najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka; správa obsahuje finančné hospodárenie domu, vrátane vyúčtovania použitia FO, úhrad za plnenia rozúčtovaných na jednotlivé byty v dome, popis stavu spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, iné významné skutočnosti, ktoré súvisia so správou domu, napr. priebežne informovať o neplatičoch, doplniť kópie faktúr za spotrebu el. energie za osvetlenie spoločných priestorov, spotreba za médiá, platba za zvod dažďovej vody.
- i) Správca je povinný podľa § 10 ods. 1 zákona poukazovať mesačne finančné prostriedky na účet mandanta, prislúchajúce na úhradu úverov ŠFRB a poistenia obytných domov, **do ..... dňa** kalendárneho mesiaca.
5. Vyúčtovaním zistený preplatok podľa bodu 4 písm. h) tohto článku je správca povinný vrátiť nájomcovi bytu v lehote 15 dní od doručenia vyúčtovania, ak sa nedohodnú inak. Ak nedodrží stanovený termín, je povinný zaplatiť nájomcovi bytu poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Správca je oprávnený za neuhradené záväzky po lehote splatnosti vyúčtovať nájomcovi bytu poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Správca sa zaväzuje umožniť poverenému zástupcovi mandanta kontrolu vedenia účtovnej evidencie o hospodárení s prostriedkami mandanta pre aktuálny bytový dom, kedykoľvek o to požiada. Správca je povinný umožniť mandantovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania FO.
8. Správca zodpovedá mandantovi za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) alebo tejto zmluvy o výkone správy.
9. Správca je povinný zvolať schôdzu s mandantom, príp. s nájomcami bytov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada mandant.
10. Správca je oprávnený použiť prostriedky z fondu opráv na úhradu nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami a skúškami VTZ s výmenou meradiel vody po ciachovacej dobe, ktoré sú súčasťou obytného domu a na úhradu nákladov spojenou s bežnou údržbou a opravami. Tento výdaj správcu je limitovaný čiastkou 500,- € (slovom: päťsto eur) pri servisnom zásahu pre jednotlivý prípad bez predchádzajúceho súhlasu mandanta.

#### Článok IV.

##### Práva a povinnosti mandanta

1. Práva a povinnosti mandanta sú určené zákonom č. 182/1993 Z. z., Občianskym zákonníkom, ďalšími osobitnými právnymi predpismi a touto zmluvou.
2. Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu správcovi, alebo osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak ide o opravu spoločných častí alebo spoločných

zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt. Pokiaľ vlastník spôsobí škodu nesprístupnením bytu, znáša v plnej miere náklady vzniknutej škody.

3. Mandant je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť správcovi vznik nového nájomného vzťahu a ďalšie skutočnosti, ktoré majú vplyv na určenie výšky úhrady za plnenia (zmenu počtu osôb obývajúcich byt) a vyúčtovanie plnení spojených s užívaním bytu. V opačnom prípade mandant zodpovedá za vzniknutú škodu.
4. Bytové jednotky v dome sú určené na bývanie. Pri každej zmene takto stanoveného účelu je mandant povinný dodržať ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov, inak zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne užívateľom a správcovi
5. Povinnosti v bodoch 1 - 6 prechádzajú na užívateľa bytu podľa ustanovení uvedených v nájomnej zmluve uzatvorenej medzi mandantom (vlastníkom) a nájomníkom (užívateľom) bytu.

### **Článok V. Spôsob výkonu správy**

1. Mandant má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a rozhodovať o spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve, pozemku a bytoch v súčinnosti so správcom.

### **Článok VI. Poplatok za výkon správy**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za výkon správy pri zabezpečovaní prevádzky bytov, prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku domu si správca účtuje mesačne odmenu – poplatok za správu vo výške 6,- € na jeden byt, slovom: šesť eur, alebo 6,- € na jeden nebytový priestor, slovom: šesť eur.
2. Správca je oprávnený mesačne predisponovať z účtu domu svoj nárok na odmenu podľa bodu 1. tohto článku zmluvy v úhrnnej výške na svoj účet.
3. Všetky sumy uvedené v tomto článku sú uvedené vrátane DPH. Správca je platcom DPH.

### **Článok VII. Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv**

1. FO slúži na úhradu nákladov na údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj na úhradu výdavkov na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
2. O vecnom a finančnom použití FO rozhoduje mandant schválením rozpočtu FO domu. Súlad čerpania prostriedkov so schváleným rozpočtom kontroluje a svojim podpisom potvrdzuje poverený zástupca mandanta. Čerpanie prostriedkov je možné len do výšky preddavkov uhradených vlastníkami domu.
3. Na použitie finančných prostriedkov z FO na krytie nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami zariadení podľa osobitných predpisov a na odstraňovanie závad vyplývajúcich z revízných správ je potrebný súhlas mandanta na základe cenovej ponuky, príp. ponúk predložených správcom.

4. Správca vedie o tvorbe a čerpaní FO samostatnú evidenciu. Prostriedky FO nepoužité v príslušnom kalendárnom roku prechádzajú do nasledujúceho roka. Prostriedky FO môže správca prechodne použiť na úhradu za plnenia v prípade ich dočasného nedostatku vo FP, po preklopení nedostatku sa prostriedky vrátia do FO.
5. Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku je príjmom do FO, ak mandant nerozhodne inak a neupovedomí o tom správcu písomne.
6. Množstvo, kvalitu a cenu vykonanej práce potvrdzujú svojim podpisom správca a poverený zástupca mandanta. Nekvalitné plnenie je správca povinný odstrániť reklamáciou.
7. Správca zodpovedá za záväzky mandanta vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia do FP alebo do výšky zostatku FO v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci tejto zmluvy, nesie mandant, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia vo FP alebo úhradami preddavkov do FO domu.
8. Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním plánu údržby a opráv domu pre jeho neschválenie alebo pre nedostatok prostriedkov vo FO domu.

### **Článok VIII. Splnomocnenie**

1. Mandant splnomocňuje správcu na právne úkony, ktoré bude správca v jeho mene uzatvárať na zabezpečenie povinností podľa čl. II tejto zmluvy.
2. Mandant splnomocňuje v rozsahu práv a povinností vymedzených touto zmluvou p. .... výkonom funkcie povereného zástupcu mandanta.

### **Článok IX. Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa uzatvára na čas neurčitý od .....
2. Každá zmluvná strana môže zmluvu vypovedať písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je šesť mesiacov a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Zmluva sa môže skončiť aj dohodou zmluvných strán v inej lehote, ak sa mandant a správca na tom dohodnú.
4. Správca je povinný 30 dní pred skončením činnosti, najneskôr v deň jej skončenia, predložiť mandantovi správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia FO a úhrad za plnenia do FP.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť od dňa .....
6. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť vyhotovené ako písomný dodatok k zmluve a schválené podpisom obidvoch zmluvných strán.

7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých jedno vyhotovenie dostane každá zmluvná strana.
8. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, uzatvárajú zmluvu slobodne, vážne a určito, vôbec nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, s obsahom zmluvy súhlasia na znak čoho zmluvu podpisujú.

V ..... dňa .....

---

Mandant v zast.: .....

---

Správca v zast.: Tibor Hubinský