

Mandátna zmluva

podľa § 566-576 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov
o obstaraní činností súvisiacich so správou majetku

Čl. I.

Zmluvné strany

Mandant: Obec Turňa nad Bodvou

IČO: 00691313

Sídlo: Moldavská cesta 419/49, 044 02 Turňa nad Bodvou

Zastúpený: Mgr. Atila Oravec – starosta

Bankové spojenie / IBAN: SK43 5600 000 0004 0162 5001

Kontakt: 055/4662101, starosta@turnanadbodvou.sk

(ďalej len ako „mandant“)

a z druhej strany

Mandatár: PIDES, s.r.o., Košice

IČO: 31717004

Sídlo: Šoltésovej 9, 040 01 Košice

Zastúpený: Ing. Zuzana Adzima Andrejová - konateľ

Bankové spojenie / IBAN: SK21 8330 0000 0029 0212 9523

Kontakt: 055/6324160, 0911483252, pides@pides.sk

(ďalej len ako „mandatár“)

uzatvárajú túto zmluvu za dole uvedeného dňa za nasledovných podmienok:

Čl. II.

Úvodné ustanovenia

2.1 Mandant prehlasuje, že je vlastníkom :

- a) bytového domu v Turni nad Bodvou, súp. číslo 690, v ktorom je situovaných 14 nájomných bytov,
- b) bytového domu v Turni nad Bodvou, súp. číslo 691, v ktorom je situovaných 14 nájomných bytov,
- c) bytového domu v Turni nad Bodvou, súp. číslo 701, v ktorom sú situovaných 4 nájomné byty,
- d) bytového domu v Turni nad Bodvou, súp. číslo 702, v ktorom sú situovaných 4 nájomné byty,
- e) bytového domu v Turni nad Bodvou, súp. číslo 703, v ktorom sú situovaných 4 nájomné byty,
- f) nebytového priestoru - Zdravotného strediska v Turni nad Bodvou, súp. číslo 366
- g) nebytového priestoru – Detskej ambulancie v Turni nad Bodvou, súp. číslo 712
- h) nebytového priestoru – Lekárne v Turni nad Bodvou, súp. číslo 713
- i) nebytového priestoru v Turni nad Bodvou, Moldavská cesta súp. číslo 106/38

j) nebytového priestoru v Turni nad Bodvou na Hlavnej ulici, súp. číslo 99/28

2.2 Mandatár prehlasuje, že v Obchodnom registri má v predmete činnosti zapísané činnosti, ktoré sú predmetom tejto zmluvy.

Čl. III.

Predmet zmluvy

Mandatár sa zaväzuje, že pre mandanta zabezpečí za podmienok dohodnutých v tejto zmluve pre obytné domy resp. objekty konkretizované v bode 2.1 v čl. II. tejto zmluvy, ďalej len „spravované nehnuteľnosti“ za odplatu :

3.1 **Výkon správy** – opravy a údržbu spoločných častí domu, spoločných priestorov, spoločných zariadení, príslušenstva domu a prevádzku domu podľa požiadaviek mandanta.

3.2 **Dodávku nasledujúcich plnení súvisiacich s nájmom bytov a nebytových priestorov :**

3.2.1 Zabezpečenie dodávky tepla a teplej úžitkovej vody.

3.2.2 Zabezpečenie dodávky vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových vôd verejnými kanalizáciami.

3.2.3 Zabezpečenie osvetlenia spoločných priestorov

3.2.4 Zabezpečenie deratizácie 2x ročne.

3.2.5 Zabezpečenie dezinsekcie na základe objednávky mandanta.

3.2.6 Zabezpečenie odpočtu vodomeroch

3.2.7 Zabezpečenie iných služieb, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

3.2.8 Vykonávanie vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním bytov za účtovné obdobie kalendárny rok v termíne do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka

3.3 **Revíziu a prevádzkovú činnosť pre spravované nehnuteľnosti**

3.3.1 Vedenie evidencie nájomníkov a ich aktualizácia a uschovávanie nájomných zmlúv a ich dodatkov.

3.3.2 Vedenie technicko-prevádzkovej agendy o dome a uschovávanie dokumentácie odborných prehliadok.

3.3.3 Zostavovanie harmonogramu odborných prehliadok a skúšok elektrických, plynových, bleskozvodov v cykloch stanovených zákonom o vybraných technických zariadeniach (ďalej tiež „VTZ“) a obstarávanie jeho realizácie.

3.3.4 Vedenie revízií správ

3.3.5 Zabezpečovanie úloh požiarnej ochrany

3.3.6 Zabezpečovanie revízií a údržby komínov a dymovodov

3.3.7 Vypracovanie plánu údržby a obnovy každoročne pre nasledujúci rok v rámci správy o činnosti mandátára.

3.3.8 Zabezpečenie iných služieb, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

3.4 **Ekonomickú činnosť**

3.4.1 Mandatár sa zaväzuje viesť samostatné účtovníctvo pre jednotlivé spravované nehnuteľnosti. Prostriedky získané z úhrad za služby spojené s nájmom a nájomné od nájomníkov musí mandatár viesť oddelene od účtov mandátára v banke na samostatných účtoch pre každú spravovanú nehnuteľnosť. Tieto úhrady za služby spojené s nájmom a nájomné nie sú majetkom mandátára.

- 3.4.2 Mandatár je povinný poukazovať na účet mandanta raz štvrťročne z jednotlivých účtov spravovaných nehnuteľností a to do 25. 3., 25.6., 25.9., a 25.12. finančné prostriedky nasledovne :
- a) za byty - vyinkasované nájomné očistené o tvorbu fondu opráv a správcovský poplatok – odplatu v zmysle tejto zmluvy
 - b) za nebytové priestory – vyinkasované nájomné očistené o tvorbu fondu opráv a správcovský poplatok – odplatu v zmysle tejto zmluvy
- 3.4.3. Mandatár vyhotovuje pre nájomcov ročné zúčtovanie úhrad za služby spojené s nájmom v termíne do 31. mája nasledujúceho roka takto:
- a) Vodné a stočné – podľa nameraných hodnôt upravených koeficientom
 - b) Zrážková voda – podľa celkovej plochy bytu,
 - c) Odber elektrickej energie spoločných priestorov – podľa počtu osôb
 - d) Teplá úžitková voda podľa nameraných hodnôt upravených koeficientom
 - e) Výkon správy
 - f) Poistné
 - g) Vykurovanie podľa pomerových rozdeľovačov a plochy bytu
- 3.4.4. Mandatár zabezpečuje komplexné vedenie účtovníctva mandanta pri správe dojednaných nehnuteľností , najmä vedenie evidencie dodávateľských faktúr, faktúr vlastnej údržby, kontrolu ich správnosti čo do množstva a kvality a zabezpečovanie ich včasnej úhrady
- 3.4.5. Mandatár vedie evidenciu pohľadávok za nezaplatené úhrady nájomného a za platby spojené s užívaním predmetu nájmu a ostatných pohľadávok, spojených s užívaním predmetu nájmu. Mandatár zasiela výzvy na úhradu nedoplatkov dlžníkovi vždy po neuhradení troch mesačných zálohových predpisoch. V prípade nezaplatenia dlhu v lehote určenej vo výzve, je mandatár povinný o márnom uplynutí lehoty určenej vo výzve zaslať mandantovi všetky podklady pre súdne vymáhanie danej pohľadávky.
- 3.4.6. Mandatár vyhotovuje osobitne za každú spravovanú nehnuteľnosť- vždy do 31.5 správu o činnosti mandatára za predchádzajúci rok, ktorá musí obsahovať : výkaz nedoplatkov na nájomnom, plán opráv a údržby spravovaných nehnuteľností na nasledujúci rok, čerpanie a stav fondu údržby a opráv
- 3.4.7. V prípade, že výška nájomného a úhrad za služby spojené s nájmom nepostačuje na krytie záväzkov vyplývajúcich zo zmlúv potrebných pre správu domu, resp. nebude postačovať na krytie predpokladaných nákladov na údržbu a opravu domu je mandatár povinný bezodkladne oznámiť mandantovi túto skutočnosť a navrhnúť mandantovi zmenu výšky nájomného.
- 3.5 Mandatár sa zaväzuje poskytovať služby v zmysle tejto zmluvy a platných právnych predpisov tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych, nájomných a užívacích práv k bytom, nebytovým priestorom a spoločným priestorom v dome.
- 3.6 Mandatár je povinný spracovať predpokladané náklady za služby spojené s prevádzkou domu a primerane s prihliadnutím na skutočné náklady v uplynulom zúčtovacom období a predpokladané náklady v budúcom období stanoviť nájomcom zálohové platby za jednotlivé byty. Predpokladané náklady domu budú vopred odsúhlasené mandantom a po ich spracovaní na mesačný zálohový predpis ich mandatár doručí nájomcom a na vedomie mandantovi.
- 3.7 Mandatár sa zaväzuje hospodáriť s fondom údržby a opráv jednotlivých bytových domov takto: ...

- 3.7.1 Prostriedky fondu prevádzky údržby a opráv vedie mandatár účtovne oddelene od prostriedkov určených na plnenia spojené s užívaním bytov. Finančné prostriedky fondu prevádzky údržby a opráv nemôžu byť použité na krytie nákladov iných domov ani za služby a môžu byť použité len na :
- opravu a údržbu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu
- 3.7.2 Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
- 3.7.3 Spoločnými časťami bytového domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- 3.7.4 Čerpanie prostriedkov fondu prevádzky údržby a opráv vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas mandanta v týchto prípadoch :
- pri bežnej údržbe a opravách nad sumu 500 eur na jednotlivé spravované nehnuteľnosti
 - pri odstraňovaní havarijných stavov nad sumu 1000 eur na jednotlivé spravované nehnuteľnosti
- 3.7.5 Mandatár je povinný písomne upozorniť mandanta na nedostatok finančných prostriedkov vo fonde opráv a údržby v lehote 30 dní od zistenia

Čl. IV. Odplata

- 4.1. Mandant zaplatí mandatárovi mesačne odplatu za činnosti v rozsahu Čl. III. tejto zmluvy čiastku **5,60 eur** (slovom: päť eur a 60 centov) za jeden byt, alebo nebytový priestor. Uvedená cena je konečná. Odplata bude fakturovaná mandatórom do 15. dňa v mesiaci. Odplatu si je mandatár oprávnený poukázať na svoj účet z jednotlivých účtov spravovaných nehnuteľností sám na základe zaslanej faktúry a tiež zálohových platieb doručených obci.
- 4.2. Náklady, ktoré mandatár účelne vynaloží pri plnení svojho záväzku (napr. poplatky za vydanie rozhodnutí štátnych a obecných úradov, poplatky za kolky, poštovné poplatky a iné) sa uhrádzajú z fondu prevádzky údržby a opráv po odsúhlasení mandantom.

Čl. V. Realizácia platieb a spôsob rozúčtovania úhrad za služby spojené s nájmom

- 5.1. Na zabezpečenie prevádzky domu a plnení poskytovaných s nájmom bytu a nebytového priestoru poukazuje nájomca súčet týchto preddavkov:
- A1. za dodávku tepla
 - A2. za vodu určenú na ohrev a energiu na ohrev vody
 - A3. za vodu z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových vôd
 - A4. za spracovanie údajov pre meráciu a regulačnú techniku
 - A5. za osvetlenie spoločných priestorov
 - A6. za SIPO

5.2. Skutočné náklady rozpočíta mandatár takto:

- A1. na 1 m² obytnej plochy bytu alebo podľa pomerových rozdeľovačov nákladov
- A2. podľa nameranej spotreby, pri nemeranej spotrebe na počet osôb žijúcich v spoločnej domácnosti
- A3. podľa podlahovej plochy bytu
- A4. na byt
- A5. na počet osôb žijúcich v spoločnej domácnosti

5.3 Nájomcovia bytov a nebytových priestorov sú povinní uhrádzať na účet mandanta preddavky za plnenia podľa bodu 5.1 podľa predpisu vystaveného v mene mandanta mandatárom.

5.4 Spracované vyúčtovanie úhrad za plnenia, rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome doručí mandatár mandantovi a jednotlivým nájomcom do 31. mája nasledujúceho roka.

5.5 Vysporiadanie preplatkov z ročného vyúčtovania uskutoční mandatár do 60 dní po 31.5. kalendárneho roka.

5.6 Vysporiadanie nedoplatkov z ročného vyúčtovania od nájomníkov bude mandatár očakávať do 30 dní po vydaní vyúčtovania nájomníkovi, najneskôr 30 dní po 31.5. kalendárneho roka.

Čl. VI.

Ostatné ustanovenia

6.1 Mandant a mandatár sa zaväzuje, že obchodné informácie, ktoré im boli poskytnuté zmluvným partnerom neposkytnú tretím osobám, alebo tieto informácie nepoužijú pre iné účely ako pre plnenie podmienok tejto zmluvy.

6.2 Mandant je povinný oznámiť mandatárovi zmeny v počte osôb nájomcov bytov. Tieto budú akceptované od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení mandatárovi.

6.3 Mandatár zodpovedá za riadne obstaranie úkonov podľa predmetu tejto zmluvy a je povinný obdobne ako mandant postupovať pri zabezpečovaní tovarov, služieb v súlade s príslušnými právnymi predpismi a to najmä zákonom o verejnom obstarávaní a vnútornej smernice obce v danej oblasti.

6.4 Mandatár nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nezabezpečením úkonov podľa tejto zmluvy, ak ich nemohol zabezpečiť pre prekážky, ktoré nastali nezávisle od vôle mandatára a bránia mu v splnení jeho povinností.

Čl. VII.

Povinnosti mandatára v súvislosti so zariadovaním záležitosti a zmluvné pokuty

7.1 Mandatár je pri zariadovaní záležitosti povinný:

- a) postupovať s odbornou starostlivosťou,
- b) vykonávať činnosti podľa tejto zmluvy v súlade s pokynmi mandanta a jeho záujmami, či už výslovnými alebo tými, ktoré pozná či musí poznať, a to v súlade s účelom, ktorého má byť zariadením záležitosti dosiahnuté a ktorý je mandatárovi známy,
- c) oznámiť mandantovi všetky okolnosti, ktoré zistil pri zariadovaní záležitosti a ktoré môžu mať vplyv na zmenu pokynov mandanta; ak nedôjde k zmene pokynov na základe oznámenia mandanta, postupuje mandatár podľa pôvodných pokynov mandanta a tak, aby bolo možné zariadiť záležitosť a dosiahnuť účel tejto zmluvy.

7.2 Ak zistí mandatár, že pokyny mandanta sú nevhodné či neúčelné pri zariadovaní záležitosti, je povinný na toto mandanta upozorniť. Ak bude v tomto prípade mandant na zariadení záležitosti podľa svojich pokynov trvať, má mandatár právo:

- a) vo vybavovaní záležitosti pokračovať podľa pôvodných pokynov mandanta, pričom s ohľadom na druh nevhodnosti pokynov mandanta sa v zodpovedajúcom pomere zbavuje zodpovednosti za úspech zariadenia záležitosti a za vady v ňom poskytovanej službe mandantovi,
- b) v prípade pokračovania v zariaďovaní záležitosti požadovať na mandantovi, aby svoje zotrvanie na pôvodných pokynoch potvrdil mandatárovi písomne,
- c) odstúpiť od zmluvy, pričom týmto nie je dotknuté právo mandanta na výplatu pomernej časti dojednanej odmeny s ohľadom na rozsah práce vykonanej mandatárom v porovnaní s náročnosťou a rozsahom práce, ktorú by musel celkom vykonať, aby došlo k zariadeniu záležitosti podľa tejto zmluvy.

7.3 Mandatár je povinný:

- a) kedykoľvek ihneď umožniť mandantovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy
- b) pri obstarávaní služieb pri správe dojednať čo najvýhodnejšie podmienky

Čl. VIII./

Povinnosti mandanta

- 8.1 Mandant je povinný odovzdať mandatárovi včas veci a informácie, ktoré sú potrebné na zariadenie záležitosti.
- 8.2 Mandant je povinný upozorniť mandatára najmä na všetky nebezpečia súvisiace s danou záležitosťou, s prípadnou zodpovednosťou za škody zo strany mandanta, na beh lehôt a pod..
- 8.3 Mandant je povinný poskytovať mandatárovi nevyhnutnú súčinnosť, potrebnú pre riadne vybavenie záležitosti, ktorá je predmetom tejto zmluvy.

Čl. IX.

Trvanie zmluvy

- 9.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu **n e u r č i t ú**.

Čl. X.

Ukončenie zmluvy

- 10.1 Túto zmluvu možno ukončiť vzájomnou dohodou zmluvných strán.
- 10.2 Táto zmluva končí výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, a to bez udania dôvodu. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 10.3 Ak dôjde k ukončeniu zmluvy, potom je mandatár povinný v termíne do 60 dní od ukončenia tejto zmluvy odovzdať mandantovi za každý spravovaný objekt tieto doklady:
 - správu o finančnom hospodárení daného bytového domu resp. iného objektu
 - technickú dokumentáciu objektu, ak sa nachádza u mandatára,
 - revízne správy:
 - a) elektrozariadenia
 - b) bleskozvodov
 - c) plynu
 - d) komínov

- komplexné účtovné doklady vzťahujúce sa k spravovanému objektu resp. bytovému domu ako sú napr. faktúry, nájomné zmluvy, zoznam dlžníkov s výškou pohľadávok voči ním s príslušnou právnou dokumentáciou,
- všetky písomné materiály a informácie týkajúce sa spravovaných bytových domov a zároveň je povinný previesť zostatok finančných prostriedkov týkajúcich sa bytového domu na účet, ktorý určí mandant.

10.4 Mandatár je tiež povinný mandanta upozorniť na opatrenia potrebné na to, aby sa zabránilo vzniku škody bezprostredne hroziacej mandantovi nedokončením činnosti dojednaných v tejto zmluve.

Čl. XI.

Udelenie plnej moci

- 11.1 Mandant týmto v súlade s § 568 ods. 3 Obchodného zákonníka udeľuje mandatárovi plnú moc na uskutočňovanie právnych úkonov nevyhnutných a súvisiacich s plnením tejto zmluvy menom mandanta.
- 11.2 Mandant ďalej splnomocňuje mandatára, aby ho zastupoval pri rokovaníach s orgánmi štátnej správy a samosprávy, pri rokovaníach s fyzickými a právnickými osobami vo veciach podmieňujúcich plnenie tejto zmluvy a súvisiacich s plnením jej účelu.
- 11.3 Pri právnych úkonoch a inej činnosti uvedených v tomto článku zmluvy bude mandatár vystupovať ako splnomocnený zástupca mandanta a bude konať v jeho mene. Mandatárom takto uskutočnené právne úkony budú zaväzovať priamo mandanta.

Čl. XII.

Ochrana osobných údajov

- 12.1 Mandant svojím podpisom na mandátnej zmluve dáva svoj výslovný súhlas, aby mandatár spracoval ním poskytnuté údaje o nájomcoch bytov pre účely prevádzkovania programu informačný systém bytových domov a v súvislosti s ním.
- 12.2 Mandant súhlasí najmä s tým, aby mandatár zaznamenal ním poskytnuté osobné údaje o nájomcoch bytov a nebytových priestorov do elektronickej formy, aby osobné údaje v písomnej a elektronickej forme uchovával, usporadúval, vyhľadával, prehľadával, využíval, rozširoval a v rozsahu nevyhnutnom pre prevádzkovanie programu oznamoval zmluvným partnerom.
- 12.3 Mandatár použije poskytnuté osobné údaje, ako aj osobné údaje získané v priebehu prevádzkovania programu informačného systému bytových domov, výlučne za účelom prevádzkovania tohto programu a pre svoje potreby v zmysle zákona o ochrane osobných údajov v.z.n.

Čl. XIII.

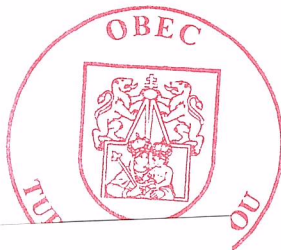
Záverečné ustanovenia

- 13.1 Táto zmluva bola schválená uznesením obecného zastupiteľstva obce Turňa nad Bodvou č. 240/2022 zo dňa 29.6.2022 a všetky jej zmeny je možné urobiť len so súhlasom obecného zastupiteľstva.
- 13.2 Táto zmluva sa uzatvára v písomnej forme, pričom všetky jej zmeny je možné urobiť len v písomnej forme na základe úplného a vzájomného konsenzu oboch strán tejto zmluvy.
- 13.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že akékoľvek nejasnosti, alebo vzniknuté spory, vyplývajúce z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešiť vzájomným rokovaním. Každá zmluvná strana je oprávnená vyzvať druhú zmluvnú stranu na rokovanie o odstránení rozporov zo zmluvy.

Zmluvné strany sa zaväzujú uskutočniť osobné rokovanie v termíne do 15 dní od doručenia výzvy druhej zmluvnej strany na uskutočnenie rokovania a to na úrovni štatutárnych zástupcov zmluvných strán .

- 13.4 Zmluvné strany sa dohodli, že ich zmluvný vzťah určený touto zmluvou sa spravuje ustanoveniami Obchodného zákonníka.
- 13.5 Táto zmluva sa uzatvára v 4 exemplároch, z ktorých po 2 obdrží každá zo zmluvných strán.
- 13.6 Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom oboch zmluvných strán.
- 13.7 Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni je zverejnenia.
- 13.8 Zmluvné strany vyhlasujú , že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú

V Turni nad Bodvou dňa 7.7.2022



Mandant

V Turni nad Bodvou dňa 11.7.2022

PIDES, s.r.o., Košice
Ivovej 9, 040 01 Košice
IČO: 31717004

Mandatár