

MANDÁTNÁ ZMLUVA č. 25/MZ/2020

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 566 zákona č. 513/1991Zb. v platnom znení medzi :

mandantom :

Obec Bajtava

Sídlo : Bajtava č. 86, 943 65 Kamenica nad Hronom

Štatutárny zástupca : Jozef Benkó – starosta obce

IČO : 00308757

DIČ : 2020415320

Bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu : 3859907004/5600

IBAN : SK28 5600 0000 0038 5990 7004

(ďalej len „mandant“)

a

mandatárom :

Enerbyt s.r.o.

Sídlo : Lipová 939/1, 943 01 Štúrovo

Štatutárny zástupca : Ing. Juraj Szórád – konateľ spoločnosti

IČO : 36 753 491

DIČ : 202 234 8625

IČ DPH : SK 202 234 8625

Bankové spojenie : OTP Banka Slovensko a.s.

Číslo účtu : 2543180/5200

IBAN : SK12 5200 0000 0000 0254 3180

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel Sro, vložka č. 19627/N

(ďalej len „mandatár“)

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je správa bytových domov v zmysle zákona č.182/1993 z.z.vo výlučnom vlastníctve mandanta, nachádzajúcich sa na v Bajtave,

- súpisné číslo 233, parcela registra C č. 472/7
- súpisné číslo 222, parcela registra C č. 472/10
- súpisné číslo 255, parcela registra C č. 472/11

2. Mandatár 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 „domy“), vrátane zabezpečenia plnení spojených s užívaním bytov.

3. Mandatár zabezpečuje 24 hodinovú nepretržitú havarijnú službu 365 dní v roku s reakčnou dobou do 60 minút, v zložení :

- vodoinštalatér, kúrenár
- elektrikár

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

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

Článok II.

Práva a povinnosti Mandatára

1. Mandatár sa zaväzuje vykonávať predmet zmluvy spôsobom, v rozsahu a kvalite tak, aby bol zabezpečený výkon vlastníckych práv k bytom a bytovým domom. Mandatár dbá na ochranu práv mandanta, uprednostňuje jeho záujmy a vykonáva práva k majetku mandanta len v jeho záujme. Mandatár koná pri zariaďovaní záležitostí s odbornou starostlivosťou.

2. Mandatár zmluvne zabezpečuje v rámci správy domov poskytovanie služieb spojenýchs užívaním bytu a domov u dodávateľov v rozsahu, cenách a kvalite zodpovedajúcich príslušným všeobecne záväzným právnym predpisom a technickým podmienkam domom :

- a) dodávku vody z verejného vodovodu,
- b) odvádzanie odpadových vôd , čerpanie žump na základe dohody s mandantom,
- c) dodávku elektrickej energie potrebnej na osvetlenie spoločných častí a prevádzkuspoločných zariadení domov.
- e) kontrolu a čistenie komínov.
- f) vykonávanie pravidelných povinných revízií a prehliadok plynových spotrebičova rozvodov, elektrických rozvodov, bleskozvodov a proti požiarnych zariadení na základe dohody s mandantom
- g) deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu po dohode s mandantom

3. Mandatár sa zaväzuje v rámci údržby a opráv domov:

- a) navrhovať ročné plány opráv a údržby domu, a po ich schválení tieto vypracovať
- b) zabezpečovať údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domov podľa plánu opráv a údržby schváleného schôdzou s mandantom, a rozpočtu zostaveného s ohľadom na technický stav domov,
- 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; mandatár 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.

i) Mandatár je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu mandanta.

4. Mandatár sa zaväzuje viesť o zabezpečovaní prevádzky, opráv a údržby domu ekonomickú agendu:

a) viesť účtovnú evidenciu o hospodárení s prostriedkami mandanta, oddelene prostriedky fondu údržby a opráv (ďalej len „FO“) za každý bytový dom,

b) navrhovať ročnú tvorbu FO,

c) vypočítať užívateľom výšku mesačných preddavkov 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 za plnenia, ak je nato dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ich kvality, alebo ak o tom rozhodne mandant,

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 počtu osôb /osobomesiace /, podľa odpočtového stavu vodomeroch a plynomeroch, podľa počtu bytov a nebytových priestorov.

- podľa dohody

f) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do FO od užívateľov, evidovať pohľadávky voči užívateľom

g) 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 médií, platba za zvod dažďovej vody.

h) mandatár je povinný poukazovať mesačne finančné prostriedky z nájomného na účet mandanta, prislúchajúce na úhradu úverov ŠFRB a poistenia obytných domov, do 20. dňa nasledujúceho mesiaca.

5. Vyúčtovaním zistený preplatok podľa bodu 4 písm. g) tohto článku je mandatár povinný vrátiť nájomcovi bytu v lehote 30 dní od doručenia vyúčtovania, ak sa nedohodnú inak. Taktiež nájomca bytu je povinný zaplatiť nedoplatok z vyúčtovania bytu v lehote 30 dní od doručenia vyúčtovania, ak sa nedohodnú inak.

6. Mandatár sa zaväzuje umožniť poverenému zástupcovi mandanta kontrolu vedenia účtovnej evidencie o hospodárení s prostriedkami mandanta pre aktuálny bytový dom, kedykoľvek o to požiada. Mandatár je povinný umožniť mandantovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania FO.

7. Mandatár môže zvolať schôdzu s mandantom, príp. s nájomcami bytov podľa potreby, alebo keď o to požiada mandant.

8. Mandatár je oprávnený použiť prostriedky z fondu opráv na úhradu nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami a skúškami V TZ (výhradných technických zariadení) 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 Občianskym zákonníkom, ďalšími osobitnými právnymi predpismi a touto zmluvou.

2. Mandant je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu mandatárovi, 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 potreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt. Pokiaľ mandant 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 zaplnenia a vyúčtovanie plnení spojených s užívaním bytu. Mandant je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu mandatárovi zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas 2 mesiacov. 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 nájomcom a mandatárovi.

5. Povinnosti v bodoch 1 - 5 prechádzajú na nájomcu bytu podľa ustanovení uvedených v nájomnej zmluve uzatvorenej medzi mandantom (vlastníkom) a nájomníkom bytu.

Článok V.

Spôsob výkonu správy

1. Mandant má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a rozhodovať o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku.

2. 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.

3. Od pokynov mandanta sa môže mandatár odchýliť, len ak je to naliehavo nevyhnutné záujme mandanta a mandatár nemôže včas dostať jeho súhlas. Ani v týchto prípadoch však nesmie od pokynov odchýliť, ak to zakazuje zmluva alebo mandant.

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 mandatár účtuje mesačne odmenu – poplatok za správu vo výške 8,- € s DPH na jeden byt, slovom: osem eur s DPH. Tento poplatok sa mandant zaväzuje uhradiť na základe vystavenej faktúry mandatárom, a to v termíne splatnosti uvedenej na faktúre.

2. Ak mandatár nepredloží mandantovi správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad zaplnenia v lehote do 31. mája nasledujúceho roku, nemá až do ich predloženia nárok na odmenu. Nárok na odmenu nemá mandatár aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembrabežného roka ročný plán opráv a údržby na nasledujúci kalendárny rok.

Článok VII.

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. FO slúži na úhradu nákladov na prevádzku, 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 minimálne raz ročne pri vyúčtovaní, alebo počas roku podľa požiadavky mandanta. Čerpanie prostriedkov je možné len do výšky preddavkov uhradených nájomníkmi 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 revízií správ je potrebný súhlas mandanta na základe ročného plánu a cenovej ponuky, príp. ponúk predložených správcom.

4. Mandatár vedie o tvorbe a čerpaní FO samostatnú evidenciu. Prostriedky FO nepoužitý v príslušnom kalendárnom roku prechádzajú do nasledujúceho roka. Prostriedky FO môže mandatár prechodne použiť na úhradu za plnenia v prípade ich dočasného nedostatku.

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 mandatára písomne.

6. Množstvo, kvalitu a cenu vykonanej práce v rámci zabezpečenia prevádzky, údržby a opráv tretími osobami, potvrdzujú svojim podpisom mandatár a poverený zástupca mandanta. Nekvalitné plnenie je mandatár povinný odstrániť reklamáciou.

7. Mandatár zodpovedá za záväzky mandanta vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia do ich výšky alebo do výšky zostatku FO v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva mandatár v rámci tejto zmluvy, nesie mandant, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do FO domu.

8. Mandatár nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním plánu údržby a opráv domu pre jeho neschválenie alebo pre nedostatok prostriedkov vo FO domu.

Mandatárnezodpovedá za vzniknuté nedoplatky na nájomnom ani za škody vzniknuté p
vymáhanínedoplatkov.

Článok VIII.

Havarijná služba

1. Haváriou sa podľa tejto zmluvy rozumie porucha na spoločných častiach domov priamo ohrozujúca život, zdravie a majetok mandanta a nájomcov
2. Úlohou havarijnej služby je vykonať zásah :
 - a.)v prípade technologických havárií na vodovodných a tepelných rozvodoch bytových domoch v správe našej spoločnosti,
 - b.) odstránenie havarijného stavu na elektrických rozvodoch spoločných častí bytových domov,
 - c.)riešenie problémov s kvalitou dodávok tepla na vykurovania a teplej úžitkovej vody,
3. Havarijná služba nevykonáva opravy, ktoré priamo nesúvisia s haváriami.
4. Havarijná je spoplatnená, vyúčtuje v zmysle aktuálneho cenníka mandatára, a to jednotlivým nájomníkom bytov v ročnom vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu.

Článok IX.

Splnomocnenie

1. Mandant týmto splnomocňuje mandatára na všetky právne úkony v jeho mene, ktoré sú nevyhnutné k zabezpečeniu činnosti a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, alebo so správou súvisia.
2. Plná moc je udelená mandatárovi odo dňa účinnosti tejto zmluvy až do zániku platnosti zmluvy.

Článok X.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na čas neurčitý od 1.1.2021.
2. Každá zmluvná strana môže zmluvu vypovedať písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je 3 mesiacov a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho podoručení výpovede. Mandatár je povinný mandanta upozorniť na opatrenia potrebné nato, aby sa zabránilo vzniku škody bezprostredne hroziacej mandantovi nedokončenímčinnosti súvisiacej so zariaďovaním záležitosti.
3. Zmluva sa môže skončiť aj dohodou zmluvných strán v inej lehote, ak sa mandant a mandatár na tom dohodnú.
4. Mandatár 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.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosťod dňa 1.1.2021.

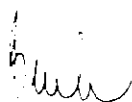
6. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť vyhotovené ako písomný dodatok k zmluvea schválené podpisom obidvoch zmluvných strán.

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 niev tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, s obsahom zmluvy súhlasia na znak čohozmluvu podpisujú.

V Bajtave, dňa

Za Mandanta :



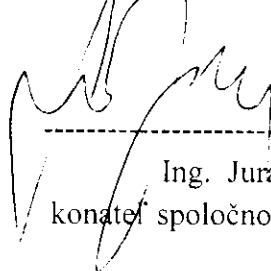
Jozef Benkó
starosta obce Bajtava



V Štúrove, dňa

17 DEC. 2023

Za Mandatára :



Ing. Juraj Szórád
konateľ spoločnosti Enerbyt s.r.o.

ENERBYT S.R.O. sídlo: 1
022 000 0000 048 01 Štúrovo
IČO: 367534-1 DIČ: 2022340025
tel: 036 733 5301 fax: 036 756 5302