

MANDÁTNÁ ZMLUVA

Uzatvorená v zmysle § 566 a nasl. Obchodného zákonníka

Článok I Zmluvné strany

1. Mandant: Mesto Liptovský Hrádok
zastúpené primátorom mesta
Mgr. Branislavom Trégerom, PhD.
IČO: 00315494
DIČ: 2021031122
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko a.s.
č.ú. 1600108001/5600
(ďalej len „mandant“)

a

2. Mandatár: BYP, s.r.o.
Hviezdoslavova 141, Liptovský Hrádok, 033 01
zastúpená konateľom spoločnosti
Ing. Milošom Barákom
IČO: 36437263
IČDPH: SK 2022100454
Bankové spojenie: Dexia banka Slovensko a.s.
č.ú. 1615219003/5600
Spoločnosť je zapísaná v evidencii Obchodného registra
Okresného súdu v Žiline, oddiel: Sro, vložka: 16908/L
(ďalej len „mandatár“)

Článok II Úvodné ustanovenia

1) Mandant poveruje mandatára zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva obytného domu súpisné číslo 551 na Belanskej štvrti v Liptovskom Hrádku (ďalej len „dom“) a pozemku prislúchajúceho k domu, zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytov a ďalších plnení za podmienok dojednaných touto zmluvou.

2) Na základe tejto zmluvy sa mandatár zaväzuje za odplatu vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon užívacích práv k bytom v dome na základe uzatvorených zmlúv o užívaní bytu (nájomných resp. podnájomných zmlúv).

Článok III

Práva a povinnosti mandatára

1) Mandatár sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení domu a jeho príslušenstva a pozemku za úhradu, tak aby bol zabezpečený nerušený výkon užívacích práv k bytom v dome

2) Mandatár sa na základe rozhodnutí o pridelení bytu zaväzuje uzatvoriť v zastúpení mandanta zmluvy o užívaní bytu s jednotlivými užívateľmi bytov v dome (ďalej len „užívatelia“). Cenu za užívanie bytu (nájomné resp. podnájomné) stanoví mandant v súlade s platnými právnymi predpismi aktuálnymi v čase uzatvárania zmlúv.

Zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- začiatok nájmu resp. podnájmu
- dobu nájmu resp. podnájmu
- výšku mesačného nájomného resp. podnájomného
- podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej resp. podnájomnej zmluvy
- výšku úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu
- opis stavu bytu a opis príslušenstva bytu
- podmienky pre zachovanie pôvodného stavu a vybavenia bytu
- skončenie nájmu resp. podnájmu
- zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu resp. podnájomcu

3) Na splnenie svojho záväzku je mandatár povinný:

a) starať sa o údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa odôvodnených požiadaviek vlastníka bytového domu v súlade s osobitnými predpismi (napr. predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon a odborné prehliadky VTZ)

b) zabezpečovať plnenia spojené s bývaním a to najmä:

- dbať, aby všetci užívatelia bytov včas platili nájomné resp. podnájomné a zálohové platby za poskytnuté služby a v prípade neplatenia bezodkladne informovať mandanta
- dodávku tepla a teplej úžitkovej vody a to v normách a za podmienok obsiahnutých v právnych predpisoch upravujúcich poskytovanie týchto služieb
- dodávku vody z verejných vodovodov a vodární
- odvádzanie odpadových a dažďových vôd
- osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu
- údržbu a opravy meracích zariadení v bytoch a dome
- zmluvne zabezpečiť prevádzku výtáhov s vybranou firmou
- zabezpečiť odpis stavu vodomero
- deratizáciu a dezinfekciu
- čistenie kanalizácie a odvoz splaškov

c) do 10. dňa nasledujúceho mesiaca odvádzať mandantovi od užívateľov bytov nájomné resp. podnájomné za nasledujúci mesiac a to bezhotovostným prevodom na účet uvedený v čl. I tejto zmluvy.

4) Mandatár je oprávnený:

- a. Inkasovať nájomné resp podnájomné od užívateľov bytov na základe zmluvného vzťahu
- b. Vypočítať užívateľom bytov výšku mesačných preddavkov v mesačnom zálohovom predpise na úhradu za poskytované plnenia podľa čl. 3 tejto zmluvy pripadajúcich na jednotlivé byty, pričom je povinný vychádzať zo skutočných nákladov za posledné zúčtovacie obdobie (predchádzajúci kalendárny rok) v platných cenách v dobe určovania preddavkov a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.
- c. Jednostranne zmeniť výšky mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov a zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb
- d. Rozúčtovať skutočné náklady za poskytnuté plnenia v uplynulom kalendárnom roku:
 - podľa nameraných hodnôt na úrovni domového objektu za – dodávku tepla do UK, dodávku teplej úžitkovej vody, dodávku el. energie pre spoločné priestory, dodávku studenej vody a odvádzanie splaškovej vody
 - podľa počtu osôb –dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory, opravy a revízie výťahov – bez bytov na prízemí, spotreba elektrickej energie pre výťahy – bez bytov na prízemí
 - podľa nameraných hodnôt v byte – spotrebu tepla, vodné stočné – rozdiel /ak je/ medzi fakturačným meradlom na päte objektu a meradlami v bytoch bude rozpočítaný podľa pomeru k odobratým množstvám tepla, vody a TUV

5) Rozúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté plnenia v zmysle platných predpisov vykoná mandatár najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.

6) Užívateľ bytu bude povinný vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia uhradiť do 30.06. bežného roka mandatárovi.
V tej istej lehote bude mandatár povinný vrátiť užívateľovi bytu vyúčtovaním zistený preplatok, ak sa nedohodli inak .

7) Mandatár predkladá návrh rozpočtu a výdavkov z fondu prevádzky, údržby a opráv za kalendárny rok na odsúhlasenie mandantovi.

8) Mandatár umožní mandantovi vykonanie kontroly účtovnej evidencie.

Článok IV

Práva a povinnosti mandanta.

1) Platiť mandatárovi mesačne poplatok za správu vo výške 4,46 €/1 byt /1 mesiac bez DPH.

2) Vydávať rozhodnutia o pridelení bytu. Každé tri roky prehodnotiť podmienky rozhodujúce pri pridelení bytu v zmysle platných právnych predpisov.

3) Mandant má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a rozhodovať o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku

4) Tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv vo výške v zmysle platných právnych predpisov.

5) Zabezpečiť poistenie bytového domu.

Článok V

Spôsob správy spoločných častí a spoločných zariadení domu

1) Prevádzku domu, bytov, opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu zabezpečuje mandatár predovšetkým dodávateľským spôsobom.

2) Pri oprave a údržbe spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, mandatár prerokuje rozsah, obsah a spôsob opráv, ako aj cenovú ponuku s mandantom.

3) Mandatár zabezpečí na realizáciu opráv, revízií a rozsiahlejších dodávateľských prác cenové ponuky od viacerých dodávateľov. Výberové konanie na dodávateľa uskutoční mandatár za súčinnosti zástupcov mandanta v zmysle všeobecne záväzných predpisov o verejnom obstarávaní v podmienkach Mesta Liptovský Hrádok.

Článok VI

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1) Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len fond) slúži na zabezpečenie údržby, opráv a vylepšenie spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu.

2) Náklady na údržbu, opravy a pravidelné prehliadky mandatár uhrádza v súlade so schváleným rozpočtom a kalkuláciou schválenou mandantom.

3) Prostriedky fondu určené na opravy, údržbu, prípadne vylepšenie spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva sa vedú na osobitnom účte.

Článok VII

Prevádzka domu a bytov

1) Výšku mesačného preddavku na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu, bytov vypočítava mandatár spôsobom uvedeným v čl. III. odst. 4. Mesačné preddavky platia jednotliví užívatelia bytov na bežný účet mandátara, z ktorého účtu sa priebežne uhrádzajú faktúry za poskytnuté plnenia.

2) Náklady spojené s prevádzkou domu a bytov mandatár jednotlivým užívateľom bytov zúčtuje podľa čl. III. ods. 5 a 6

Článok VIII

Opravy a údržba domu a bytov

- 1) Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku predchádzajú do nasledujúceho roka.
- 2) Pri spracovaní konečného vyúčtovania je mandatár povinný oboznámiť mandanta so stavom fondu, najmä o jeho tvorbe a použití.

Článok IX

Osobitné ustanovenia

- 1) Mandant splnomocňuje mandatára na:
 - a) právne úkony v rozsahu zabezpečenia povinností podľa čl. III tejto zmluvy
 - b) právne úkony pri vymáhaní vzniknutých nedoplatkov
 - c) právne úkony súvisiace s prenájmom a bežnou prevádzkou spoločných a nebytových priestorov v dome
 - d) právne úkony spojené s realizáciou vymáhania pohľadávok od neplatičov a tým uspokojenie nárokov mandanta
- 2) Škodu spôsobenú mandatárom mandantovi pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu mandatár.
- 5) Užívatelia bytov budú povinní na svoje náklady byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Budú povinní konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách pri prenajatí bytu v dome nerušili a neohrozovali ostatných vo výkone ich užívacích práv. Budú povinní vykonávať upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa rozpisu na ktorom sa spoločne dohodnú na návrh mandatára.
- 6) Užívatelia bytu budú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu a bytu alebo príslušenstve spôsobili sami alebo osoby, ktoré ich byt užívajú, a to v súčinnosti s mandatárom.
- 7) Užívatelia nemôžu vykonávať úpravy bytu, ktorými by ohrozovali alebo rušili ostatných v neprimeranom rozsahu, porušili normy hlukovej priestupnosti alebo by menili a zasahovali do vonkajšieho a vnútorného vzhľadu domu bez súhlasu mandanta.

Článok X

Záverečné ustanovenia

- 1) Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s platnosťou a účinnosťou od 1. decembra 2010.
- 2) Zmluva môže byť ukončená dohodou obidvoch zmluvných strán alebo vypoveďou jednej zo zmluvných strán.. Vypovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení vypovede.

3) Ak mandatár skončí svoju činnosť je povinný do 3. dní pred jej skončením, najneskoršie v deň ukončenia svojej činnosti predložiť správu o svojej činnosti a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu.

4) V ostatnom sa táto zmluva riadi príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a zákona 182/1993 Z.z. v platnom znení.

5) Každá zo zmluvných strán obdrží dve vyhotovenia tejto zmluvy.

6) Táto zmluva bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní, obidve zmluvné strany porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju štatutárny zástupcovia oboch zmluvných strán podpísali.

V Liptovskom Hrádku 1. decembra 2010



.....
mandant

BYP, s.r.o. Hlavná 147
033 01 Liptovský Hrádok
IČO: 36 437 263 IČ DPH: SK2022100454
ô. ú: 1615211001/5600, 1615219003/5600
tel.: 044/522 22 44 - 45 Fax: 522 25 83

.....
mandatár