

MANDÁTNA ZMLUVA

o obstaraní výkonu správy

uzavretá podľa § 566a nasl. Obchodného zákonníka

medzi účastníkmi

Mandant: Bytové spoločenstvo Lednické Rovne
Štatutárny zástupca: Galbavý Peter, predseda spoločenstva

IČO: 37917633
Bankové spojenie : VÚB
Číslo účtu: SK59 0200 0000 0017 8124 6357

(ďalej len mandant alebo spoločenstvo),

a

Mandatár: **Ledrov, s.r.o.**
Schreiberova 369, 020 61 Lednické Rovne
IČO: 31 635 041
IČ DPH: SK 2020442105
Bankové spojenie : VÚB Púchov
Číslo účtu: SK32 5600 0000 0028 2102 5001
Štatutárny zástupca: Tomáš Pokorný, konateľ spoločnosti
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne , odd. SRO, vložka č. 3120/R

(ďalej len mandatár alebo správca)

za nasledovných podmienok:

Článok I. Preambula

1. V zmysle listu vlastníctva č. 1306 , sú členovia spoločenstva (ďalej len členovia) vlastníkmi:
 - bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v dome na adrese Uhrovecká č. 308 Lednické Rovne
 - spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu č.s. 308
2. Ledrov s.r.o. je obchodnou spoločnosťou, ktorá má v predmete činnosti správu bytov a nebytových priestorov ako i sprostredkovateľskú činnosť.

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je obstaranie výkonu správy domu č.s. 308 v Lednických Rovniach na ul. Uhrovecká v rozsahu článku VI. tejto zmluvy. Mandant poveruje mandatára zabezpečením agendy vyplývajúcej zo správy domu a bytov a s tým súvisiacich administratívnych činností.
2. Mandant s mandatárom vykonajú odovzdanie a prevzatie agendy a dokumentácie súvisiacej so správou domu , o čom bude spísaný protokol.

Článok III. 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) vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytov doručiť mandantovi najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka alebo v inom termíne podľa dohody,
 - f) vykonávať činnosti v súlade so stanovami spoločenstva, resp. zmluvy o spoločenstve
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 poskytované služby v zmysle čl. VII. 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 jednorázovej 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 IV. Práva a povinnosti mandanta

1. Mandant sa zaväzuje realizovať svoje práva a povinnosti v súlade s § 566 a nasl. 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 záležitostí 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 zmluvy za zabezpečenie činnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy.
4. Mandant poskytne mandatárovi právo disponovať s bankovým účtom Spoločenstva domu č 308, pričom na tento účet budú jednotliví vlastníci bytov uhrádzať platby stanovené mesačným zálohovým predpisom. Mandant alebo priamo vlastník bytu je povinný oznámiť mandatárovi bez zbytočného odkladu každú zmenu, ako aj iné skutočnosti, potrebné k určeniu 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 V. Zodpovednosť za škodu

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 mandatarovi neposkytol potrebné prostriedky na zabránenie vzniku škody alebo ak by mandant aj napriek upozorneniu mandatar trval na príkaze majúcom za následok vznik škody.

Článok VI. Rozsah poskytovaných služieb

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 spoločenstva vykoná mandatár v spolupráci s mandantom :*
 - a) Odovzdanie a prevzatie technickej dokumentácie, ekonomickej agendy a stavu finančných prostriedkov na bankových účtoch a pokladni domu
2. *V oblasti ekonomiky a hospodárenia bude mandatár zabezpečovať :*
 - a) vedenie účtovníctva domu a bytov vrátane spracovania vyúčtovania služieb spojených s prevádzkou domu a bytov,
 - b) vedenie hotovostnej pokladne
 - c) vyúčtovanie jednotlivých služieb je mandatár povinný vykonať do 31. 5. bežného roka
 - d) určenie výšky záloh za služby spojené s užívaním bytov,
 - e) určovanie doby splatnosti úhrad a ich vymáhanie,
 - f) vyúčtovanie príjmov a výdavkov domu a bytov,
 - g) administratívne práce spojené s ekonomickou agendou,
 - h) v oblasti pohľadávok
 - sledovanie platieb členov spoločenstva,
 - evidencia pohľadávok Spoločenstva voči vlastníkom za nezaplatené úhrady do fondu, na výkon správy a za plnenia a iným odberateľom spoločenstva, ktoré vzniknú spoločenstvu pri zabezpečovaní výkonu správy
 - zasielanie upomienok dlžníkom
 - i) prostriedky z fondu môže mandatár použiť bez predchádzajúceho súhlasu Spoločenstva vlastníkov na úhradu nákladov spojených s odstránením havarijného stavu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve alebo pozemku, a tiež na úhradu nákladov na revízie a pravidelné prehliadky vyhradených technických zariadení v dome, ktoré je oprávnený vykonávať podľa zákona alebo všeobecne záväzného právneho predpisu.
 - j) Použitie prostriedkov z fondu na bežné opravy a údržbu a ich obstarávanie zabezpečí mandatár v spolupráci s mandantom:
 - mandatár vyplatí štatutárnemu zástupcovi mandanta z fondu opráv na bežné opravy a údržbu do výšky € 100,- , vykonanie údržby a opráv domu nad sumu € 100,- podlieha súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov
3. *V technickej oblasti:*
 - a) starať sa o údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu podľa potreby, alebo na základe požiadaviek mandanta a v súlade s osobitnými predpismi o vyhradených technických zariadeniach
 - b) cenovú, technickú a vecnú kontrolu prác na dome a ich fakturáciu
 - c) odpočet a spracovanie meradiel spotreby SV
 - d) zabezpečenie dokumentov a činností BOZP a PO

- e) príprava podkladov pre výberové konania, pričom o výbere firiem po konzultácii s mandatórom rozhoduje mandant
- f) revízná činnosť:
 - zostavovanie harmonogramu revízií zariadení v cykloch stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi
 - obstaranie realizácie revízií uvedených v spracovanom harmonograme
 - zabezpečenie odstránenia závad zistených pri revíziách
- g) požiarna činnosť:
 - obstaranie vykonania preventívnych požiarnych prehliadok
 - obstaranie udržiavania hasiacich zariadení a prístrojov v používaní schopnom stave, vrátane obstarania ich revízií
- h) zabezpečovať havarijnú službu k zamedzeniu vzniku škôd spôsobených nepredvídanými a havarijnými situáciami

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.
- b) na základe poverenia mandantom mandatár pripraví podklady pre podanie návrhov na súd vo veciach týkajúcich sa správy domu
- c) uzatváranie nájomných zmlúv na prenájom spoločných priestorov v dome, sledovanie a zabezpečenie dodržiavania plnení z uzatvorených nájomných zmlúv

5. Zmluvné zabezpečenie služieb spojených s užívaním bytov a NP v rozsahu

- a) dodávka vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových vôd verejnými kanalizáciami
- b) osvetlenie spoločných častí a zariadení domu
- c) čistenie kanalizácií
- d) prevádzkovanie vodomerov na studenú vodu
- e) zabezpečenie ostatných činností ,na ktorých sa zmluvné strany dohodnú

6. Obmedzenie rozsahu činností správcu - mandatára:

Predmetom obstarania činností správcu **nie sú nasledovné činnosti :**

- a) zabezpečenie príjmu TV programov zo a satelitného systému vrátane udržiavania STA a káblových rozvodov s účinnosťou od termínu uzatvorenia individuálnych zmlúv vlastníkov s prevádzkovateľom TKR
- b) zabezpečenie upratovania spoločných priestorov v dome ,vrátane čistoty stanovišť kontajnerov pre odvoz domového odpadu
- c) zabezpečenie činností domových pracovní
- d) čistenie chodníkov a ich udržiavanie v zimnom období, zabezpečenie padajúceho snehu zo strechy
- e) výkon domových činností ako napr. vyvesovanie služieb upratovania spoločných priestorov , uzamykanie vchodov, riešenie problémov porušovania domového poriadku a susedského spolunažívania

Článok VII.

Odmena za poskytovanie služieb

1. Zmluvné strany sa dohodli, že mesačná odmena mandatára v zmysle tejto zmluvy je 5,50 € bez DPH za jeden byt a je súčasťou mesačných zálohových platieb jednotlivých vlastníkov bytov. K tejto finančnej čiastke patrí daň z pridanej hodnoty podľa platných právnych predpisov.

2. Mandatár vystaví najneskôr posledný pracovný deň v mesiaci faktúru na dohodnutú finančnú čiastku. Doba splatnosti faktúry je 7 dní od vystavenia .

Článok VIII. Plná moc

1. Mandant splnomocňuje mandatára na právne úkony, ktoré v jeho mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z poskytovaných služieb v zmysle tejto zmluvy. Z týchto právnych úkonov bude priamo zviazaný mandant.
2. V rámci udelenej plnej moci môže mandatár disponovať s účtom Spoločenstva podľa rozpočtu schváleného Spoločenstvom.

Článok IX. Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace pre obidve zmluvné strany. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami, potvrdenými obidvomi stranami.
3. Odstúpiť od tejto zmluvy môžu zmluvné strany po dohode obidvoch zmluvných strán. Odstúpenie musí byť písomné a doručené druhej strane, inak je neplatné. Nároky na náhradu škody týmto nie sú dotknuté.
4. Zmluva je platná dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňom 1. 10. 2021.
V prípade zániku organizácie mandatára, alebo zmeny jeho formy, táto sa zaväzuje túto skutočnosť oznámiť mandantovi bez zbytočného odkladu. Zmluvné strany sa na osobitnom rokovaní dohodnú na ďalšej forme prípadnej spolupráce, alebo jej zániku.
5. Vzťahy neupravené touto zmluvou a ani zmluvou o spoločenstve sa riadia príslušnými ustanoveniami § 566 Obchodného zákonníka a Zákona č.182/1993 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov.
6. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany brali túto otázku do úvah.
7. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
8. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
9. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Lednických Rovniach dňa 10.9.2021