

Mandátna zmluva

(podľa § 566 a nasl. ustanovení Obchodného zákonníka)

Čl. I. **Zmluvné strany**

1. **Mandant:**
Mesto Poltár
Sídlo: Železničná 489/1, 987 01 Poltár
IČO: 00316342
bankové spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu: 22127352/0200
IBAN: SK40 0200 0000 0000 2212 7352
statutárny orgán: Pavel Gavalčec, primátor

2. **Mandatár:**
BYTHERM, s.r.o. Mestský bytový podnik
Sídlo: Sklárska 593/43, 987 01 Poltár
právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka číslo: 1752/S
IČO: 31601685
DIČ: 2020465150
IČ DPH: SK2020465150
bankové spojenie: SLSP, a.s.
číslo účtu: 0059328035/0900
IBAN: SK69 0900 0000 0000 5932 8035
statutárny orgán: Ing. Miroslav Hájiček, konateľ

uzatvárajú podľa § 566 a následných ustanovení Obchodného zákonníka (ďalej len zákona) túto

mandátnu zmluvu:

Čl. II.

Predmet zmluvy

1. Mandatár sa touto mandátnou zmluvou zaväzuje, že pre mandanta zabezpečí komplexné spravovanie jeho majetku. Jedná sa o byty v bytových domoch vo vlastníctve Mesta Poltár, nachádzajúcich sa v k.ú. Poltár, uvedených v prílohe č. 1 (ďalej len domy vo výlučnom vlastníctve mesta).
2. Mandatár na základe tejto zmluvy zabezpečí správu bytov vo vlastníctve Mesta Poltár v bytových domoch, kde v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov je správa domu vykonávaná správcom na základe zmlúv o výkone správy. Zoznam bytov tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy (ďalej len byty určené na odpredaj).

Čl. III.

Zdroje financovania prevádzky, opráv, údržby a výška odplaty pre mandatára.

1. Finančné prostriedky z výberu nájomného a úhrad za poskytované služby budú nájomníci bytov poukazovať na účet mandatára.
2. **Prostriedky z nájomného bude mandatár využívať na :**
 - 2.1. - byty vo výlučnom vlastníctve Mesta Poltár:**
 - a) platby inkasnému stredisku
 - b) opravy a údržba v spravovaných objektoch a bytoch
 - c) úhradu nákladov za služby spojené s bývaním vo výške prijatých zálohových platieb od nájomcov
 - d) úhradu nákladov za služby spojené s bývaním za neobsadené byty
 - e) úhradu ostatných nákladov, ktoré sú nevyhnutné a súvisia so správou majetku Mesta Poltár
 - f) úhradu platieb za dodávku energií za neplatičov a to v prípade prebytku na nájomnom od ostatných nájomcov
 - 2.2. - byty určené na predaj:**
 - a) opravy a údržba v spravovaných bytoch, ktoré nájomca nie je povinný hradiť
 - b) úhradu ostatných nevyhnutných nákladov, ktoré súvisia so správou majetku Mesta Poltár
 - c) príspevok do fondu údržby a opráv
3. Náklady, podľa bodu 2, čl. III., budú čerpané do výšky ročného nájomného, po zohľadnení pohľadávok za nájomné a služby spojené s užívaním bytov, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Poltár.
4. O použití zostatku finančných prostriedkov z výberu nájomného a úhrad za poskytované služby rozhodne mandant na návrh mandatára, ktorý predloží do 31. marca nasledujúceho roka.
5. V prípade opodstatnenej potreby vyššieho čerpania nákladov mandant zabezpečí potrebné finančné prostriedky na vykrytie týchto nákladov po predchádzajúcej dohode obidvoch zmluvných strán a na základe mandantom vopred vystavených objednávok prác pre dodávateľa, vrátane správnych poplatkov, týkajúcich sa podaných návrhov na súd a exekúcie. Podania návrhov na súd a exekúcie bude mandatár realizovať na základe rozhodnutia mandanta.
6. Stanovenie odmeny za činnosť mandatára
 - a) Správcovský poplatok za vykonávané činnosti v zmysle tejto zmluvy v sume 10 € bez DPH /mes./byt vo vlastníctve mandanta s DPH (20%) 12€ /mes./byt.
 - b) Výška správcovského poplatku sa bude upravovať 1x ročne, vo výške zodpovedajúcej priemernej ročnej miere inflácie, vyhlásenej štatistickým úradom SR.

Čl. IV.**Práva a povinnosti mandanta**

1. Odovzdať mandátárovi ku dňu účinnosti tejto zmluvy majetok, ktorý je predmetom správy podľa tejto zmluvy a je presne špecifikovaný v prílohe č. 1 a 2, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Informovať správcu včas o opatreniach prijímaných v súvislosti so správou bytového fondu mestským zastupiteľstvom, alebo inými orgánmi mesta, týkajúcich sa činnosti vykonávaných mandátárom podľa tejto zmluvy.
3. Pri bytoch určených na predaj, sú povinnosti mandanta stanovené v zákone č. 182/1993 Z.z. a v znení neskorších predpisov.

Čl. V.**Práva a povinnosti správcu**

1. Správca je povinný :
 - a) postupovať pri zabezpečovaní a realizácii činností, ktoré sú predmetom tejto zmluvy s potrebnou odbornou starostlivosťou a podľa pokynov mandanta, dôsledne dodržiavať úlohy zakotvené v tejto zmluve,
 - b) chrániť jemu známe záujmy mandanta a oznamovať mu všetky okolnosti, ktoré môžu mať vplyv na zmenu jeho príkazov,
 - c) zostavovať a predkladať mandantovi výkaz o výbere a čerpaní nájomného, úhrad za poskytované služby a to 1x ročne, vždy k 31.12. príslušného roka,
2. Mandatár na zabezpečenie činností súvisiacich s prevádzkovaním nájomných bytov a bytových domov vo vlastníctve Mesta Poltár je ďalej povinný :
 - a) odovzdávať byty do nájmu nájomcom určených mandantom, preberať byty od nájomcov po ukončení nájmu,
 - b) uzatvárať nájomné zmluvy s nájomcami bytov na základe rozhodnutia na uzatvorenie nájomnej zmluvy od mandanta,
 - c) poskytovať a zabezpečovať nájomcom bytových jednotiek služby v súlade s ustanoveniami nájomnej zmluvy,
 - d) podávať žaloby na vypratanie nehnuteľnosti - bytu, príp. spoločného priestoru v dome, v prípadoch, kde bol nájom dohodnutý len na dobu určitú a nebol zo strany vlastníka nehnuteľnosti daný súhlas k predĺženiu nájomnej zmluvy ako aj v prípadoch protiprávneho obsadenia bytu, prípadne spoločného priestoru v dome,
 - e) vypovedať nájom bytu v zmysle ust. § 711 Obč. zákonníka a v znení neskorších zmien a doplnkov.
3. V bytových domoch, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve Mesta Poltár, je mandatár povinný :
 - a) zabezpečiť požiarnu ochranu, bezpečnú prevádzku a revíziu činnosť podľa platných technických noriem a súvisiacich predpisov,
 - b) poskytovať a zmluvne zabezpečovať služby spojené s bývaním s dodávateľmi na:
 - dodávku tepla a TUV podľa platných predpisov,
 - dodávku vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových vôd do verejnej kanalizácie,
 - dodávku elektrickej energie,

- dodávku TKR,
 - opravu a údržbu výťahov,
 - zabezpečenie ďalších služieb spojených s bývaním.
- c) zabezpečovať plnenie činností, ktoré sú predmetom tejto zmluvy vlastnými zamestnancami. Ak plnením niektorých činností poverí tretiu osobu, musí pri tom dbať na zásady o hospodárení s majetkom mesta,
- d) **poistenie bytových domov vo výlučnom vlastníctve Mesta Poltár zabezpečí mandant a poistné vyfakturuje mandatárovi.**

4. Z ekonomických činností je mandatár za spravovaný majetok povinný:

- a) účtovať a viesť samostatnú evidenciu o zariaďovaní záležitostí, ktoré sú predmetom zmluvy na samostatnom účte v súlade s platnými právnymi predpismi,
- b) evidovať všetky prijaté faktúry týkajúce sa prevádzkovej činnosti spravovaných bytových domov a realizovať ich úhrady,
- c) ku dňu zostavenia účtovnej závierky vykonať inventarizáciu zvereného majetku,
- d) vystavovať účtovné doklady, týkajúce sa zariaďovania záležitostí, ktoré sú predmetom zmluvy,
- e) zariaďovať záležitosti, týkajúce sa poistenia bytových domov – predpis, úhrady, príprava podkladov v prípade poistných udalostí a to podľa pokynov poisťovne,
- f) spracovanie štatistického vykazovania záležitostí, ktoré sú predmetom zmluvy,
- g) uzatvoriť nájomné zmluvy s nájomcami a to na základe „rozhodnutia primátora na uzavretie nájomných zmlúv“,
- h) predlžovať platnosti nájomných zmlúv,
- i) stanoviť predpis nájomného za užívanie bytov a úhrad za služby spojené s bývaním podľa platných právnych predpisov,
- j) vykonávať úpravy a zmeny predpisu nájomného a úhrad za služby spojené s bývaním podľa potreby (zmena počtu osôb, úpravy cien a pod...),
- k) viesť evidenciu o počte osôb v bytoch,
- l) viesť evidenciu o nedoplatkoch alebo preplatkoch voči nájomcom,
- m) zabezpečiť inkaso platieb za nájomné a úhrady spojené s bývaním prostredníctvom inkasného strediska,
- n) inkasovať platby za nájomné a úhrady spojené s bývaním v prípadoch, ak nájomca neuhradí platby cez inkasné stredisko,
- o) viesť evidenciu prijatých zálohových platieb a evidenciu nákladov na vyúčtovanie a následne vyúčtovať prijaté zálohové platby týkajúcich sa úhrad, spojených s bývaním, voči nájomcom bytov,
- p) v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu po dobu dvoch mesiacov, zaslať nájomcovi upomienku a následne postupovať v zmysle ustanovení OZ,
- q) predkladať vlastníčkovi prehľad nedoplatkov,
- r) informovať vlastníka o výsledkoch prijatých na stretnutiach vlastníkov bytov v jednotlivých bytových domoch,

5. V súvislosti s vymáhaním pohľadávok je správca povinný :

- a) evidovať pohľadávky za nájomné a služby spojené s užívaním mestských bytov,
- b) účtovať a vymáhať poplatky z omeškania od nájomcov, ktorí nezaplatili úhrady za užívanie bytu načas, podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., s tým, že 50% poplatkov je výnosom mandanta a 50% je výnos mandatára,
- c) využiť všetky zákonné prostriedky na včasné vymáhanie pohľadávok tvoriacich predmet tejto zmluvy, najmä však:

- na každý nedoplatok poslať upomienku č. 1,
- v prípade, že nedoplatok nebude uhradený, poslať pokus o zmier,
- ak nájomca nereaguje na upomienku, ani na pokus o zmier, správca podá návrh na vydanie platobného rozkazu,
- ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, správca takémuto nájomcovi vypovie nájom bytu podľa ust. § 711, ods. 1, písmeno d, Občianskeho zákonníka a v znení neskorších zmien a doplnkov,
- v bytoch, v ktorých je evidovaný nedoplatok, správca nevykoná požadované výmeny konštrukčných prvkov, ďalej obmedzí výkon opráv v týchto bytoch, pokiaľ záhada neohrozuje alebo neobmedzuje užívateľov susedných bytov, prípadne sa nepoškodzuje majetok ostatných vlastníkov bytov,
- u neplatičov správca neodporučí výmenu do rovnakého, prípadne väčšieho bytu,
- správca bude spolupracovať so zamestnancami Mesta Poltár na zabezpečenie priamych mesačných zrážok zo sociálnych dávok na úhradu nájomného a služieb spojených s užívaním bytu aj so splátkami dlhov.

6. Mandatár je oprávnený:

- uskutočňovať právne úkony súvisiace s predmetom činností tejto zmluvy na základe splnomocnenia od mandanta.

7. Neplnenie si povinností uvedených v čl. V. bod 5 sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy.

Čl. VI.

Trvanie zmluvného vzťahu.

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú a nadobúda účinnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami.
2. **Zmluvu môže vypovedať každá zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je 6 mesiacov a začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.**
3. Uplynutím výpovednej lehoty zaniká záväzok mandatára uskutočňovať činnosti, ku ktorým sa zaviazal touto zmluvou. Mandatár je povinný upozorniť mandanta na uskutočnenie opatrení potrebných na to, aby sa zabránilo vzniku škody bezprostredne hroziacej vlastníkovi nedokončením činností súvisiacich so zariadením dohodnutých činností.
4. Záväzok mandatára zanikne aj jeho zánikom ako právnickej osoby.
5. Zmluvný vzťah môže zaniknúť aj dohodou jeho účastníkov, pričom dohoda musí mať písomnú formu a musí byť podpísaná obidvoma zmluvnými stranami.

Čl. VII.

Osobitné ustanovenia

1. Mandant splnomocňuje mandatára na podávanie návrhov na súd v zmysle ustanovení Obč. zákonníka /žaloby na vypratanie nehnuteľnosti - bytu, príp. spoločného priestoru v dome, návrhy na vydanie platobných rozkazov a pod./ a na všetky úkony s tým spojené / napr. odvolanie sa proti rozsudku okresného súdu/, na podávanie návrhov k exekútorovi v zmysle ustanovenia Exekučného poriadku a na všetky úkony s tým spojené.
2. **Mandant splnomocňuje mandatára na uzavretie zmlúv s dodávateľmi tepla, teplej úžitkovej vody, studenej vody, elektrickej energie a s dodávateľmi zabezpečujúcimi služby spojené s užívaním bytu (servis TKR, oprava a údržba výťahov a podobne) v bytových domoch, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve Mesta Poltár tak, že mandatár bude v zmluvách vystupovať v mene vlastníka a na účet vlastníka.**

3. Mandant splnomocňuje mandátára na uzatváranie nájomných zmlúv na byty s nájomcami, a to na základe rozhodnutia primátora na uzavretie nájomných zmlúv.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky uzavretej zmluvy môžu byť uskutočnené výlučne písomnou formou na základe dohody zmluvných strán a podpísaním štatutárnymi orgánmi.
2. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom a toho, že ju bez výhrad pochopili, ju podpísali.
3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých mandant obdrží dve vyhotovenia a mandatár dve vyhotovenia.
4. Touto mandátnou zmluvou sa ruší mandátna zmluva zo dňa 13.3.1996.

V Poltári dňa : 12.6.2017

.....
mandant

.....
mandatár

Príloha č. 1 k mandátnej zmluve

(podľa § 566 a nasl. ustanovení Obchodného zákonníka)

Čl. I.
Zmluvné strany

1. **Mandant:** M e s t o P o l t á r
Sídlo: Železničná 489/1, 987 01 Poltár
IČO: 00316342
bankové spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu: 22127352/0200
IBAN: SK40 0200 0000 0000 2212 7352
štatutárny orgán: Pavel Gavalec, primátor
2. **Mandatár:** B Y T H E R M, s.r.o. Mestský bytový podnik
Sídlo: Sklárska 593/43, 987 01 Poltár
právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka číslo: 1752/S
IČO: 31601685
DIČ: 2020465150
IČ DPH: SK2020465150
bankové spojenie: SLSP, a.s.
číslo účtu: 0059328035/0900
IBAN: SK69 0900 0000 0000 5932 8035
štatutárny orgán: Ing. Miroslav Hájiček, konateľ

Čl. II.

Zoznam bytových domov vo vlastníctve mandanta, pre ktoré mandatár zabezpečí komplexné spravovanie na základe Čl. II bod 1. Mandátnej zmluvy:

1. Bytový dom na ul. Slobody 296
2. Bytový dom na ul. Slobody 301
3. Bytový dom na ul. Slobody 302
4. Bytový dom na ul. Slobody 730
5. Bytový dom na ul. Sklárska 507
6. Bytový dom na ul. Železničná W/711

V Poltári dňa : 12.6.2017

mandant

Príloha č. 2 k mandátnej zmluve

(podľa § 566 a nasl. ustanovení Obchodného zákonníka)

Čl. I.

Zmluvné strany

1. **Mandant:** **M e s t o P o l t á r**
Sídlo: **Železničná 489/1, 987 01 Poltár**
IČO: **00316342**
bankové spojenie: **VÚB, a.s.**
číslo účtu: **22127352/0200**
IBAN: **SK40 0200 0000 0000 2212 7352**
štatutárny orgán: **Pavel Gavalec, primátor**
2. **Mandatár:** **B Y T H E R M, s.r.o. Mestský bytový podnik**
Sídlo: **Sklárska 593/43, 987 01 Poltár**
právna forma: **spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka číslo: 1752/S**
IČO: **31601685**
DIČ: **2020465150**
IČ DPH: **SK2020465150**
bankové spojenie: **SLSP, a.s.**
číslo účtu: **0059328035/0900**
IBAN: **SK69 0900 0000 0000 5932 8035**
štatutárny orgán: **Ing. Miroslav Hájiček, konateľ**

Čl. II.

Zoznam bytov vo vlastníctve mandanta, pre ktoré mandatár zabezpečí komplexné spravovanie na základe Čl. II. bod 2. Mandátnej zmluvy:

1. Byt č. 3 na ul. Sklárska A/503/15
2. Byt č. 2 na ul. Sklárska P/580/25
3. Byt č. 92 na ul. Sklárska P/580/33
4. Byt č. 23 na ul. Sklárska K/593/43
5. Byt č. 17 na ul. Sklárska I/594/57
6. Byt č. 28 na ul. Sklárska I/594/57
7. Byt č. 68 na ul. Sklárska I/594/60
8. Byt č. 72 na ul. Sklárska I/594/60
9. Byt č. 76 na ul. Sklárska I/594/60
10. Byt č. 81 na ul. Sklárska I/594/61
11. Byt č. 95 na ul. Sklárska I/594/61
12. Byt č. 9 na ul. Slobody 720/128
13. Byt č. 18 na ul. Slobody 720/129
14. Byt č. 25 na ul. Slobody 720/130
15. Byt č. 6 na ul. Slobody 298/15
16. Byt č. 8 na ul. Železničná V/694/37
17. Byt č. 15 na ul. Železničná V/694/37

- 18. Byt č. 22 na ul. Železničná V/694/37
- 19. Byt č. 23 na ul. Železničná V/694/37
- 20. Byt č. 28 na ul. Železničná V/694/37
- 21. Byt č. 29 na ul. Železničná V/694/37
- 22. Byt č. 40 na ul. Železničná V/694/37

V Poltári dňa : 12. 6. 2014


.....
mandant


.....
mandatár