

Mandátna zmluva

uzavretá podľa § 566 a nasledujúcich ustanovení Obchodného zákonníka o obstaraní činností súvisiacich so správou bytového hospodárstva mesta Kolárovo

I.

Mandant: Mesto Kolárovo,
so sídlom MsÚ Kostolné námestie 1, Kolárovo
Zastúpené: Árpádom Horváthom, primátorom mesta
IČO: 306 517
DIČ: 2021014776
Bankové spojenie: DEXIA Banka Slovensko a.s. pobočka Komárno
Číslo účtu: 3804859009/5600
(ďalej len mandant)

Mandatar: KolByt s.r.o , so sídlom Kostolné námestie 32, Kolárovo
zapísaná v OR OS v Nitre, oddiel: s.r.o. vl. č. 10787/N
Zastúpená: Ing. Alexandrom Dévaim, konateľom spoločnosti
IČO: 36525481
DIČ: 36525481/620
Bankové spojenie: DEXIA Banka Slovensko a.s. pobočka Komárno
Číslo účtu: 3842637001/5600
(ďalej len mandatar)

II.

Predmet zmluvy

Predmetom tejto mandátnej zmluvy je záväzok mandatára, že za podmienok uvedených v tejto zmluve zabezpečí pre mandanta správu bytového fondu /zoznam bytového fondu je uvedený v prílohe č. 1/ a záväzok mandanta, že pri plnení záväzku mandatára spolupôsobí a zaplatí mandatárovi dohodnutú odplatu.

Obsahom spravovania tohto nehnuteľného majetku mesta je zabezpečovanie služieb a činností potrebných k prevádzkovaniu bytového fondu uvedeného v prílohe č. 1.

Naplnenie predmetu zmluvy bude zabezpečované predovšetkým týmito činnosťami:

Čl. 1

Činnosti súvisiace s prevádzkovaním domov a bytových priestorov

1. Odovzdávanie bytov do nájmu nájomcom určeným mandantom, preberanie bytov od nájomcov po skončení nájmu, výmeny bytov a uzatváranie s tým súvisiacich zmlúv, vystavovanie a odsúhlasenie preberacích a odovzdávajúcich protokolov.
2. Stanovenie predpisu nájomného za užívanie bytov a preddavkov za služby spojené s bývaním, podľa platných predpisov.
3. Uzatváranie nájomných zmlúv s nájomcami na užívanie bytov, po schválení MsZ.
4. Zabezpečovanie úhrad inkasa z predpisu nájomného a nájomných zmlúv za užívanie bytových priestorov.
5. Vyúčtovanie úhrad užívateľom za užívanie bytov a za služby spojené s ich užívaním.
6. Vypovedanie nájmu z bytu z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku a poskytovanie súčinnosti pri vypratávaní bytov po ukončení nájmu.
7. Spracovanie návrhov ročných plánov údržby a opráv bytových domov a bytov na základe požiadania mandanta a zabezpečenie revízií elektrických a plynových zariadení v zmysle platných predpisov..
8. Zabezpečenie realizácie a realizácia vecnej a finančnej časti plánov údržby a opráv bytových priestorov, schválených mandantom. U dodávateľských organizácií a firiem zabezpečenie od zadania objednávky po kontrolu a prevzatie diela.
9. Vedenie pasportizácie domového a bytového fondu.
10. Poskytovanie a zabezpečovanie služieb spojených s užívaním bytov a to:
 - a) dodávka tepla a teplej úžitkovej vody podľa platných predpisov,
 - b) dodávka vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou,
 - c) zabezpečenie čistenia komínov,
 - d) zabezpečenie osvetlenia spoločných priestorov,
 - e) zabezpečenie pravidelného čistenia žumpy a vývozu fekálií,
 - f) zabezpečenie ďalších služieb podľa dojednania zmluvných strán,
 - g) zabezpečenie pohotovostnej služby na odstraňovanie porúch rozvodov.

Čl. 2

Vykonávanie údržby bytov

Mandatár bude vykonávať údržbu nájomných bytov v zmysle zásad vyplývajúcich zo siedmej hlavy Občianskeho zákonníka a nariadenia Vlády SR uverejnenej pod č. 87/95 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a ich ďalších doplnkov a noviel, pri dodržaní ekonomickej efektívnosti.

Údržbu nájomných bytov v prípade bytových domov 45 bj. K3, Kostolné nám. 2, Kostolné nám. 7A, 7B a Osada Dankó Pištu 71, a opravy vo všetkých nájomných bytoch nad 166 € bez DPH mandatár môže vykonávať po odsúhlasení s mandantom prostredníctvom príslušného pracovníka referátu mestského majetku (p. Z. Kulichová, E. Izsáková).

Vykonaná údržba bude mesačne vyfakturovaná a po odsúhlasení mandantom (pracovníčky referátu mestského majetku a prednosta úradu) v zmysle zákona č. 502/2001 Z.z. o finančnej kontrole a vnútornom audite, mandatár vykoná úhradu prevodom z mandantného účtu mesta na bežný účet spoločnosti.

ČI. 3

Obstaranie ekonomických činností súvisiacich so správou majetku mandanta

1. Evidencia spravovaného nehnuteľného majetku uvedeného v prílohe č. 1 tejto zmluvy
2. Vedenie účtovnej– analytickej evidencie nákladov a výnosov vzťahujúcej sa na zabezpečenie činností zvlášť pre každý bytový dom podľa softvéru mesta (podvojný účtovníctvo pre rozpočtové organizácie)
3. Vedenie výkazníctva, štatistiky, finančných, odvodových povinností a archivácie.
4. Správa účtu mesta Kolárovo zriadeného v DEXIA banka Slovensko a.s. pobočka Komárno a OTP Banka Slovensko, a. s. pobočka Kolárovo pre zabezpečenie úloh, vyplývajúcich z predmetu činnosti tejto zmluvy.

ČI. 4

Obstaranie činností spojených s predajom bytov

1. Rokovanie so záujemcami o kúpu a príprava kúpnej zmluvy.
2. Realizácia odpredaja bytov v súlade so "Všeobecne záväzného nariadenia mesta Kolárovo o predaji bytov a nebytových priestorov v meste Kolárovo".
3. Uzatváranie kúpnych zmlúv v mene mandanta a podávanie návrhov na vklad vlastníckeho práva do správy katastra, po prejednaní s mandantom.

ČI. 5

Pokyny mandanta pre zabezpečovanie činností súvisiacich s prevádzkovaním domov a bytových priestorov

1. Dlžníkov na nájomnom a ostatných platbách za užívanie bytu na základe nájomnej zmluvy vyzvať k úhrade nedoplatkov do 5 pracovných dní od ich splatnosti.
2. V prípade užívania bytu bez právneho dôvodu zaslať užívateľom bytu výzvu na zaplatenie náhrady za užívanie bytu (obvyklé nájomné) vždy do 5 pracovných dní nasledujúceho mesiaca. Zároveň užívateľa požiadať v tejto lehote aj o zaplatenie preddavku na služby spojené s užívaním bytu.
3. Po splnení niektorej z podmienok na rozviazanie nájomnej zmluvy v zmysle ust. § 711 a nasl. Občianskeho zákonníka vyhotoviť (resp. objednať) písomnú výpoveď nájmu bytu do 15 pracovných dní a v tejto istej lehote ju predložiť na podpis primátorovi mesta Kolárovo.
4. Do 15 pracovných dní po uplynutí výpovednej lehoty pripraviť podklady na podanie návrhu na vypratanie bytu a v tejto lehote predložiť potrebné listiny na podpis primátorovi mesta Kolárovo.
5. Návrhy na vypratanie bytov uplatniť žalobou na súde do 20 pracovných dní od vzniku dôvodu (napr.: skončenie výpovednej lehoty).
6. Návrhy na vymáhanie pohľadávok podávať nasledovne :
 - a) pohľadávky na nájomnom a preddavkoch za poskytnuté služby spojené s nájmom bytu do 15 pracovných dní po uplynutí 3 mesiacov neplatenia úhrad,
 - b) pohľadávky vzniknuté z ročných vyúčtovaní vymáhať prostredníctvom súdu do 15 pracovných dní po uplynutí splatnosti,
 - c) náhradu za užívanie bytu bez platnej nájomnej zmluvy (obvyklé nájomné) vymáhať prostredníctvom súdu do 15 pracovných dní v 4 mesačných intervaloch neplatenia úhrad,

d) v prípade užívania bytu bez právneho dôvodu pohľadávky vzniknuté z ročných vyúčtovaní nákladov za služby spojené s užívaním bytu vymáhať prostredníctvom súdu do 15 pracovných dní od vyznačenia vykonateľnosti súdneho rozhodnutia.

7. V prípade právoplatne rozhodnutých sporoch pripraviť podklady na podanie návrhu na vykonanie exekúcie a potrebné listiny predložiť na podpis primátorovi mesta Kolárovo do 15 pracovných dní od vyznačenia vykonateľnosti súdneho rozhodnutia.

Všetky doklady, listiny vyhotovené spoločnosťou KolByt, s.r.o. v rámci plnenia ukazovateľov daných mandátnou zmluvou budú odovzdané písomnou formou a mandant sa zaväzuje prevzatie (a následné odovzdanie mandatárovi) týchto dokumentov písomne potvrdiť s uvedením dátumu. Termíny uvedené v bode 1-7 môžu byť predĺžené iba písomným súhlasom mandanta. Mandatár je povinný priebežne informovať (konzultovať) zástupcu mandanta (zástupca primátora) o jednotlivých prípadoch, resp. stave plnenia súvisiacich úkonov.

Termíny podľa bodov 1-7 tohto bodu sa počas doby, ktorá uplynie doručením písomností, resp. počas doby konania tretích strán (napr. mandanta, právnik, orgánu súdu, súdneho exekútora a pod.), ktorých súčinnosť k vymáhaniu dlžôb je opodstatnená, neplynú.

III.

Stanovenie odmeny mandatára za obstaranie správy majetku

Odmena mandatára za obstaranie sa stanovuje dohodou zmluvných strán nasledovne:

1. Za obstaranie činností uvedených v Čl. 1, 2 a 3 časti II. vo výške nasledovne:

<u>1.1 Bytové domy</u>	<u>počet b.j.</u>	<u>odmena mandatára</u>	<u>Spolu</u>
Školská 17-23	1	7 €/byť/ mes.	7 € bez DPH
Pražské 36	1	7 €/byť/ mes.	7 € bez DPH
Palkovicha 1	2	7 €/byť/ mes.	14 € bez DPH
45 b.j. K3	45	7 €/byť/ mes.	315 € bez DPH
Kostolné nám. 2	12	7 €/byť/ mes.	84 € bez DPH
Kostolné nám. 7A,7B	21	7 €/byť/ mes.	147 € bez DPH
Osada Dankó Pištu 71	12	7 €/byť/ mes.	84 € bez DPH
Radnótiho 40, 42	24	7 €/byť/ mes.	168 € bez DPH
<u>1.2 Rodinné domy a chaty</u>			
Lesná 14	1	5 €/byť/ mes.	5 € bez DPH
Kollárova 7	1	5 €/byť/ mes.	5 € bez DPH
Mostová 4	2	5 €/byť/ mes.	10 € bez DPH
Osada Dankó Pištu	3	5 €/byť/ mes.	15 € bez DPH
Spolu bez DPH			861,- €/mes.
DPH 20%			172,20 €
Celkom s DPH			1 033,20 €/mes.
			12 398,40 €/rok

1.3. Odmena mandatória za obstaranie správy bytov sa zvyšuje o 20% zo sumy uhradenej nad rámec základu nájomného (poplatok z omeškania).

2. Za obstaranie činností uvedených v Čl. 4. vo výške 33 € bez DPH za každý realizovaný odpredaj.

Odmenu mandatória dojednanú podľa bodu 1 a 2 mandatár vyfakturuje mesačne, úhradu realizuje po odsúhlasení faktúry prostredníctvom príslušného pracovníka referátu mestského majetku (p. Kulichová, Izsáková) a prednostky úradu v zmysle zákona č. 502/2001 Z.z. o finančnej kontrole a vnútornom audite zo spravovaného účtu mesta na účet spoločnosti.

Stanovenie odmien vyplýva z podmienok platných v súčasnej dobe a ich prehodnotenie bude možné vykonávať ročne alebo pri zmene podmienok.

IV.

Plná moc

Na obstaranie záležitostí mandanta, uvedených v predmete tejto zmluvy, mandant udeľuje mandatárovi plnú moc.

Vystupovanie mandatória za mandanta bude nasledovné

"Mesto Kolárovo v zastúpení spoločnosťou KolByt s r.o."

V.

Osobitné dojednanie

Pre obstaranie činností, uvedených v tejto zmluve mandant poveruje mandatória spravovaním majetku vo vlastníctve mandanta podľa prílohy č. 1 tejto zmluvy.

Príloha č. 1 tejto zmluvy bude vypracovaná ročne, so stavom ku dňu 31.12. príslušného roka, podľa výsledku inventarizácie.

Mandatár zodpovedá za riadne obstaranie činností podľa predmetu tejto zmluvy.

Mandatár je povinný postupovať pri zriaďovaní záležitostí s odbornou starostlivosťou.

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

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

Mandatár zodpovedá za škodu na veciach prevzatých od mandanta na zariadenie záležitosti a na veciach prevzatých pri jej zriaďovaní od tretích osôb iba vtedy, ak by túto škodu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti. Tieto veci je mandatár povinný včas poistiť, len keď to určuje zmluva, alebo keď ho mandant o to požiada, a to na účet mandanta.

Zmluvná pokuta za nedodržanie termínu pri zabezpečení úkonov smerujúcich k vymáhaniu pohľadávok v zmysle odd. II. Čl. 5 v jednotlivých mesiacoch sa stanovuje vo výške 0,1% z mesačnej odmeny mandatára podľa odd. III. tejto zmluvy za každý omeškaný deň a prípad.

Mandant poveruje mandatára

- a) správou účtu číslo:3804859009/5600 DEXIA banka a.s. pobočka Komárno pre ostatné byty a pre bytový dom Osada Dankó Pištu 71
- b) správou účtu číslo: 7281733/5200 OTP banka a.s. pobočka Kolárovo pre spravovanie 45 b.j. K3, Kostolné nám. 2, Kostolné nám. 7A, 7B

Mandatár je povinný vyčleniť finančné prostriedky vo výške 335 €/mesiac zo sumy čistého nájomného v 45 bj. K3, 135 €/mesiac, zo sumy čistého nájomného v 12 bj. Kostolné nám. 2 200 €/mesiac zo sumy čistého nájomného v 21 bj. Kostolné nám. 7A, 7B a 165 €/mesiac zo sumy čistého nájomného v 12 bj, na Osade Dankó Pištu, a uložiť na fond údržby a opráv vedený v účtovníctve mesta Kolárovo prevodom na účet číslo: 3804859017/5600. V prípade, ak v danom mesiaci budú prevedené opravy náklady ktorých prevyšujú vyššie uvedené sumy, odvádzacia povinnosť za daný objekt sa odpadá.

VI.

Zmeny a doplnky v zmluve

Zmluvu je možné meniť alebo doplniť písomnou dohodou zmluvných strán.

VII.

Záverečné ustanovenia

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú na základe uznesenia MsZ Kolárovo č. 152/2011/A-1. zo dňa 22. 08. 2011 t.j. od **01. 07. 2011 do 31. 12. 2012.**

Zmluva je platná od 01. 07. 2011 a nadobúda účinnosť dňom po zverejnení na webovej stránke Mesta Kolárovo.

Táto zmluva bola vyhotovená v šiestich vyhotoveniach, z ktorých zmluvné strany obdržia po tri vyhotovenia.

Pokiaľ nie je v tejto zmluve stanovené inak, platia ustanovenia Obchodného zákonníka o mandátnej zmluve §§ 566 - 575 a ostatné ustanovenia Obchodného zákonníka.

V Kolárove, dňa 30. 08. 2011

Mandant
Mesto Kolárovo
zastúpené primátorom

Mandatár
KolByt s. r. o.
zastúpená konateľom