



MANDÁTNA ZMLUVA
uzatvorená podľa ustanovení § 566 a nasledujúcich Obchodného zákonníka

Článok I
ÚČASTNÍCI ZMLUVY

1.1. Spoločnosť :

Obec Mašková

so sídlom: 985 11 Halič, Mašková 76

IČO: 00 316 229

prostredníctvom: Ing. Bronislava Brablecová, starostka obce

Bankové spojenie: SK78 5600 0000 0060 0965 9001

(ďalej len "mandant")

- na strane jednej -

a

1.2. Spoločnosť

SPOOL a.s.

so sídlom 984 01 LUČENEC, Dr. Herza 23,

IČO: 31586392,

spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici,

oddiel: Sa, Vložka číslo: 158/S

prostredníctvom: Ing. Róbert Móric, predseda predstavenstva a.s.

Ing. MUDr. Zaher Mahmoud, podpredseda predstavenstva a.s.

Ing. Eva Vasilová, riaditeľka a.s.

Bankové spojenie: SK45 5600 0000 0060 1187 1001

(ďalej len "mandatár")

- na strane druhej -

(subjekty pod 1.1. a 1.2. ďalej tiež označované spoločne ako "strany tejto zmluvy" alebo "zmluvné strany").

Článok II
PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto zmluvy je zabezpečenie spravovania majetku mandanta zo strany mandatára a to konkrétne bytov vo vlastníctve mandanta, ktoré sa nachádzajú v bytovom dome v Maškovej.
2. Špecifikácia bytov, ohľadne ktorých je uzavretá táto mandátna zmluva:
10 bytov v bytovom dome č.s. 150 ktorý sa nachádza na CKN parcele č.327/2 na adrese Mašková, 985 11 Halič, byty vedené v LV č. 192 (všetky vyššie špecifikované byty budú ďalej v mandátnej zmluve označované ako „byty“).
3. Mandatár sa zaväzuje vykonávať pre mandanta, v jeho mene a na jeho náklady zmluvne dohodnuté činnosti uvedené v článku III tak, aby bol zaručený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom.

4. Mandant sa zaväzuje uhrádzať mandatárovi odplatu za výkon správy podľa dojednaní v tejto zmluve.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že Obec Mašková bude byty prenechávať do nájmu podľa ustanovení zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. S poukazom na tento záujem mandanta sa v tejto mandátnej zmluve dojednávajú niektoré osobitné dojednania týkajúce sa nájmu bytov.

Článok III PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Mandant týmto splnomocňuje mandatára na všetky právne úkony v jeho mene, ktoré sú nevyhnutné k zabezpečeniu činnosti a povinnosti vyplývajúcich z tejto zmluvy. Toto splnomocnenie je udelené mandatárovi odo dňa účinnosti tejto zmluvy až do ukončenia platnosti zmluvy.
2. V zmysle § 31 a nasl. Občianskeho zákonníka udeľuje mandant mandatárovi plnú moc na zriadenie účtov na prevádzku domu, fond prevádzky údržby a opráv a pre finančnú zábezpeku a poveruje mandatára disponovať s účtom mandanta výlučne podľa touto zmluvou dohodnutých podmienok. Mandatár zriadi účet/účty najneskôr do 30 dní odo dňa uzavretia tejto mandátnej zmluvy.
3. Mandatár je oprávnený za účelom splnenia mandátu vykonať najmä, nie však výlučne nasledovné úkony:
 - a. Odovzdanie bytov do nájmu nájomcov, ktorí budú splňať podmienky ustanovenia zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, preberanie bytov po skončení nájmu, predlžovanie doby nájmu vhodným nájomcom, výmeny bytov a uzatváranie s tým súvisiacich zmlúv, vystavovanie a odsúhlasovanie preberacích a odovzdávacích protokolov bytov,
 - b. Stanovenie predpisu nájomného za užívanie bytov a preddavkov za služby spojené s bývaním podľa platných predpisov, hlavne podľa zásad určovania nájomného vyplývajúcich zo zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov,
 - c. Uzatváranie nájomných zmlúv a dohôd o poskytnutí finančnej zábezpeky na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu ďalej aj „finančná zábezpeka“) s vhodnými nájomcami, dojednávanie zmien nájomných zmlúv a dohôd o poskytnutí finančnej zábezpeky, ukončovanie nájomných zmlúv a dohôd o poskytnutí finančnej zábezpeky, resp. ďalšie úkony súvisiace s nájomnými zmluvami a dohodami o poskytnutí finančnej zábezpeky,
 - d. Zabezpečovania inkasa úhrad z predpisu nájomného a nájomných zmlúv za užívanie bytov,
 - e. Zabezpečenie vyúčtovania úhrad za užívanie bytov, ako aj služieb spojených s užívaním bytov,
 - f. Plánovanie a zabezpečenie údržby, opráv domov a bytov v rozsah dojednaného s mandantom,
 - g. Zabezpečenie priebežnej kontroly, odborných prehliadok a skúšok, údržby a opráv vyhradených technických zariadení v spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu, vrátane toho najmä, nie však výlučne:

- i. odborné prehliadky a skúšky elektrických a plynových zariadení, bleskozvodov v zmysle všeobecne záväzných predpisov a odstraňovanie závad pri nich zistených,
 - ii. zabezpečenie vykonávania preventívnych požiarnych prehliadok, vrátane komplexnej previerky celého domu,
 - iii. zabezpečenie udržiavania hasiacich prístrojov a požiarnych zariadení vrátane odborných prehliadok a skúšok,
 - iv. overovanie (výmena) určených meradiel v dome,
 - h. zavedenie a overovanie (výmena) regulačnej techniky v bytoch,
 - i. Vedenie pasportizácie domov a bytov,
 - j. Zabezpečovanie služieb spojených s užívaním bytov a to najmä, nie však výlučne:
 - i. dodávka tepla podľa platných predpisov, vykonávania evidencie úhrad zálohových platieb za dodávku tepla podľa platných predpisov, evidovanie nákladov na výrobu a dodávku tepla podľa jednotlivých zdrojov tepla, spracovanie a vyúčtovanie skutočných nákladov na dodávku tepla,
 - ii. zabezpečenie čistenia žumpy,
 - iii. zabezpečenie osvetlenia spoločných priestorov bytových domov,
 - k. Zabezpečenie evidencie nájomného, sledovanie platieb za nájom a poskytované služby, zabezpečenie vyúčtovania nákladov za služby a dodávky v zmysle platných predpisov alebo podľa dohodnutých pravidiel za uplynulý kalendárny rok do 31.5. nasledujúceho roka,
 - l. Vymáhanie nedoplatkov na nájomnom a nedoplatkov za služby spojené s nájomom bude mandatár vykonávať výlučne len na základe osobitného poverenia mandantom v konkrétnych mandantom určených prípadoch, po predložení návrhu na vymáhanie pohľadávok mandatárom.
4. Zmluvné strany sa dojednali, že pokiaľ nebude vedieť uzavrieť ohľadne bytov nájomnú zmluvu s vhodnými záujemcami z dôvodu, že žiadni vhodní záujemcovia nebudú mať záujem o nájom bytov mandanta tak sa zmluvné strany dojednali, že mandant je oprávnený uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inými osobami, ktoré nebudú spĺňať podmienky ustanovenia zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. O takejto skutočnosti bude mandatár mandanta informovať.

Článok IV

ODMENA ZA ZABEZPEČENIE PREDMETU PLNENIA ZMLUVY

1. Zmluvné strany sa dojednali, že odmena za zabezpečenie činností podľa tejto mandátnej zmluvy patrí mandatárovi počnúc od 01.09.2018 a to vo výške **8,33 EUR + príslušnú DPH** mesačne za každý spravovaný byt bez ohľadu na to či je byt obsadený nájomcom. Zmluvné strany sa dojednali že odmena je splatná mesačne na základe faktúry mandatára do 30 dňa bežného mesiaca.
2. Cena stanovená v bode 1) tohto článku zmluvy sa upraví o ročnú mieru inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok. Cena podľa tohto bodu sa upraví raz ročne, počnúc vždy od mesiaca január, s účinnosťou od roku 2019.

Článok V

OSTATNÉ FINANČNÉ VZŤAHY PRI ZABEZPEČOVANÍ PLNENIA ZMLUVY

1. Zaplatené nájomné za byty mandanta mandatár uhradí bezhotovostným prevodom na účet mandanta uvedený v záhlaví tejto mandátnej zmluvy mesačne na základe faktúry vystavenej mandantom, ktorej podkladom bude tabuľkový prehľad skutočne uhradeného nájomného a to na účet mandanta do 30 dní po skončení kalendárneho mesiaca, v ktorom bolo nájomné zo strany nájomcov uhradené.
2. Zmluvné strany sa dojednali, že finančné prostriedky zaplatené nájomcami ako finančná zábezpeka bude mandatár zhromažďovať na osobitnom účte a tieto prostriedky bude oprávnený použiť v súlade s dojednaním v dohodách o poskytnutí finančnej zábezpeky na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
3. Mandatár vystaví mandantovi tiež faktúru do 15 dňa bežného mesiaca na :
 - a. sumu poplatkov za vedenie bankových účtov súvisiacich s plnením tejto mandátnej zmluvy,
 - b. sumu poplatkov za ciachovanie vodomeroch vo výške 0,60 € mesačne za každý spravovaný byt bez ohľadu na to či je byt obsadený nájomcom,
 - c. suma inkasných poplatkov vo výške 0,34 € za každý spravovaný byt,
 - d. sumu mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv na m² spoluvlastníckeho podielu v bytovom dome nadobudnutom s podporou štátu, konkrétne bytového domu s 10 b.j. Mašková 150 vo výške 0,39 €/m² vypočítanú podľa §-u 18 os. 2 zák. č. 443/2010 Z.z.
Platby fondu prevádzky, údržby a opráv budú vedené na osobitnom bankovom účte.
 - e. sumu rovnajúcu sa nedoplatku, ktorý vznikne voči akýmkoľvek dodávateľom médií, resp. služieb pre byty v bytových domoch, ktoré nedoplatky nebudú kryté zálohovými platbami nájomcov a finančnými zábezpekami zloženými nájomcami bytov.
4. Zmluvné strany sa dojednali, že akýkoľvek nedoplatok, ktorý vznikne v súvislosti so správou bytov, ktorý nebude krytý zálohovými platbami nájomcov a finančnými zábezpekami zloženými nájomcami bytov a ani postupom podľa bodu 3 písm. e) tejto mandátnej zmluvy je povinný uhradiť mandant na základe písomnej výzvy mandatára a to v čase a spôsobom určeným v písomnej výzve mandatára.
5. Mandant sa zaväzuje uhradiť mandatárovi náklady za poskytované služby v neobsadených bytoch na základe ročného vyúčtovania najneskôr do 30.6. nasledujúceho roka.
6. Zmluvné strany sa dojednali, že pohľadávky podľa čl. IV. bod 1., čl. V. bod 3, písm.) a.b.c.d.e. a podľa čl. V bod 1 si budú vzájomne započítavať a bezhotovostne sa bude hradit' len suma, ktorá nezanikne započítaním vzájomných pohľadávok.

Článok VI

OSOBITNÉ USTANOVENIA O UZAVIERANÍ NÁJOMNÝCH ZMLÚV

1. Zmluvné strany sa dojednali, že vzhľadom na záujem mandanta vyjadrený v čl. II bod 5 tejto mandátnej zmluvy je mandatár oprávnený uzavierať nájomné zmluvy v mene mandanta počnúc od 01.09.2018 len s vhodnými nájomcami a to maximálne na obdobie

troch mesiacov trvania nájmu. Prípadné obnovenie trvania nájomnej zmluvy je podmienené súhlasom mandanta.

2. Zmluvné strany sa dojednali, že mandatár bude v mene mandanta uzavierať s vhodnými nájomcami nájomné zmluvy a dohody o poskytnutí finančnej zábezpeky na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu v znení ako vyplývajú zo vzorov, ktoré tvoria prílohu č. 1 a č. 2 tejto mandátnej zmluvy.

Článok VII OSTATNÉ DOJEDNANIA

1. Mandatár nezodpovedá za škody, ktoré vznikli nezabezpečením plnenia predmetu zmluvy z nedostatku finančných prostriedkov na účte mandanta alebo z dôvodu, že mandant neuhradil finančné prostriedky mandatárovi, ktoré mal v zmysle tejto zmluvy, resp. právnych predpisov uhradiť. O nedostatku finančných prostriedkov je mandatár povinný mandanta neodkladne informovať a dojednať s ním ďalší postup za účelom zabránenia vzniku alebo zmenšenia prípadných škôd.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom si poskytovať informácie. Mandatár na požiadanie poskytne mandantovi informácie týkajúce sa činností, ktoré sú predmetom zmluvy.
3. Mandant sa zaväzuje, že v prípade prevodu vlastníctva bytov na inú osobu bude mandatára informovať o tejto zmene bez zbytočného odkladu.
4. Mandatár sa zaväzuje zabezpečiť ochranu osobných údajov nájomcov bytov vo svojich informačných systémoch pred ich odcudzením, stratou, poškodením, neoprávneným prístupom, zmenou alebo rozširovaním podľa Zákona NR SR č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Mandatár môže osobné údaje využívať výlučne pre činnosti spojené s plnením svojho záväzku vyplývajúceho z tejto zmluvy.

Článok VIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.09.2018 do 31.08.2020
2. Túto zmluvu je možné ukončiť výpoveďou niektorých zo zmluvných strán alebo dohodou. Výpovedná lehota je 3 mesiacov a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Od účinnosti výpovede je mandatár povinný nepokračovať v činnosti, na ktorú sa výpoveď vzťahuje. Je však povinný mandanta upozorniť na opatrenia potrebné na to, aby sa zabránilo vzniku škody bezprostredne hroziacej mandantovi nedokončením činnosti súvisiacej so zabezpečením dodávok a služieb spojených s užívaním bytov. Za riadne uskutočnenú činnosť do účinnosti výpovede má mandatár nárok na úhradu vynaložených nákladov.
4. Ku dňu účinnosti výpovede zaniká záväzok mandatára uskutočňovať činnosť, na ktorú sa touto zmluvou zaviazal. Ak by týmto prerušením činnosti vznikla mandantovi škoda, mandatár je povinný ho upozorniť, aké opatrenia je potrebné urobiť na jej odvrátenie.
5. Zmeny a doplnky môžu byť prijímané iba písomným dodatkom k tejto zmluve podpísaným oboma zmluvnými stranami.
6. Každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie tejto zmluvy.

7. Zmluva je platná odo dňa podpísania a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení podľa osobitného predpisu.

V Lučenci, dňa 15.08.2018

za mandanta:
Obec Mašková



za mandatára:
SPOOL a.s.