

MANDÁTNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 566 a nasl. Obchodného zákonníka

Článok I Účastníci zmluvy

1. **Mandant:** Spoločenstvo vlastníkov garážového domu , Bratislava, IČO: (ďalej len „spoločenstvo“ alebo „mandant“) zastúpené predsedom spoločenstva , bankové spojenie
2. **Mandatár:** Bytový podnik Dúbravka, spol. s r. o., Drobného 27, 841 01 Bratislava, IČO: 35828994, zastúpený konateľom BPD Mgr. Oliver Mikšík (ďalej len „mandatár“).

Článok II Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je obstarávanie správy garážového domu, Bratislava, súpisné číslo, katastrálne územie nachádzajúceho sa na pozemkoch parc. č..... zapísané na LV č..... zo dňa..... a zabezpečovanie prevádzky, údržby a oprava spoločných častí a zariadení garážového domu, jeho príslušenstva a pozemku príslušného k garážovému domu (ďalej len „dom“) mandatárom na náklady mandanta na základe plnej moci a v rozsahu uvedenom v tejto zmluve.

Článok III Úvodné ustanovenia

1. Na základe rozhodnutia spoločenstva mandant poveruje mandatára správou garážového domu podľa čl. II a zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a zariadení garážového domu, jeho príslušenstva a príslušenstva pozemku príslušného ku garážovému domu (ďalej len „dom“) mandatárom na náklady mandanta na základe plnej moci a v rozsahu uvedenom v tejto zmluve.
2. Mandant poveruje mandatára zabezpečovaním služieb v rozsahu podľa čl. IV, zabezpečovaním ďalších služieb dohodnutých touto zmluvou a na jej základe, ako aj s hospodárením s finančnými prostriedkami súvisiacimi so správou garážového domu.
3. Mandant poveruje mandatára, aby prevzal od pôvodného správcu technickú alebo inú dokumentáciu patriacu k garážovému domu, aby uzavrel zmluvné vzťahy s príslušnými dodávateľmi na zabezpečenie správy garážového domu podľa čl. IV a VI, aby vykonal základnú technicko-technologickú kontrolu a prehliadku garážového domu a aby vykonal všetky opatrenia potrebné na zabezpečenie správy garážového domu v súlade s touto zmluvou a príslušnými všeobecne záväznými predpismi. Na zabezpečenie tejto činnosti mandant odovzdá mandatárovi osobitné písomné splnomocnenie.

4. V súlade s ustanoveniami ods. 1 až 3 sa mandatár zaväzuje vykonávať povinnosti vymedzené touto zmluvou, plnou mocou, splnomocnením a príslušnými všeobecne záväznými predpismi (napr. Zákon NR-SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občiansky zákonník, Obchodný zákonník) tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych spoluvlastníckych a užívateľských práv k nebytovým priestorom (garážam) a k pozemku príľahlom k garážovému domu.

Článok IV

Vymedzenie rozsahu činnosti mandátára

A. Zabezpečovanie správy spoločných častí, spoločných zariadení garážového domu, jeho príslušenstva a pozemku príľahlého k garážovému domu

1. Zabezpečovanie ochrany vlastníkov, spoluvlastníkov a užívateľov garážového domu ako aj tretích osôb, ktoré sa zdržujú v garážovom dome alebo na pozemku príľahlom k garážovému domu (napr. prístupových chodníkov k garážovému domu a chodníkov príľahlých k garážovému domu) pred úrazom spôsobeným vadami v technickom stave garážového domu alebo neudržiavaním pozemku príľahlom k garážovému domu a to:

1.1. Revízná činnosť:

1. 1. 1. zostavovanie harmonogramu revízií elektrických rozvodov v spoločných zariadeniach garážového domu a vo výťahoch v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi,
1. 1. 2. zabezpečovanie revízií a preberanie prác a výkonov súvisiacich s revíziami podľa bodu 1. 1. 1.
1. 1. 3. zabezpečenie revízie a preberanie prác a výkonov súvisiacich s revíziami bleskozvodov garážového domu,
1. 1. 4. zabezpečovanie odstraňovania závad zistených pri revíziách podľa bodov 1. 1. 1. až 1. 1. 4. a preberanie prác súvisiacich s ich odstraňovaním,
1. 1. 5. poistenie budovy.

1.2. Protipožiarna ochrana:

1. 2. 1. vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok garážového domu, údržba hydrantov,
1. 2. 2. obstarávanie a udržiavanie v prevádzky schopnom stave hasiacich zariadení a hasiacich prístrojov garážového domu.

2. Zabezpečovanie ekonomických činností:

- 2.1. činnosť spojená s vedením účtov súvisiacich s plnením tejto zmluvy a v jej rozsahu,
- 2.2. evidenciu príjmov a výdavkov súvisiacich s plnením tejto zmluvy,
- 2.3. výkazníctvo a archívniectvo,
- 2.4. príprava rozpočtu fondu opráv,
- 2.5. kontrola správnosti faktúrovania a uplatňovania nárokov z neplnenia zmlúv uzatvorených na zabezpečenie činností uvedených v článku IV bod B odsek 1 a. až h.

3. Pohľadávky

Evidencia a vymáhanie pohľadávok, ktoré vznikajú zabezpečením predmetu zmluvy vrátane ich súdneho vymáhania za pomoci mandanta.

Mandant splnomocňuje správcu, aby v jeho mene a na jeho náklady po prerokovaní:

3. 1. podával návrhy na začatie súdnych konaní, v ktorých sú uplatňované pohľadávky vzniknuté z právnych úkonov týkajúcich sa správy a prevádzky garážového domu, spoločných častí a zariadení garážového domu, tieto pohľadávky je správca povinný vymáhať s odbornou starostlivosťou a včas,

3. 2. prijímal plnenia zo súdne priznaných návrhov,

3. 3. podával v mene vlastníkov v súdne rozhodnutých veciach opravné prostriedky,

3.4. v rozsahu dohodnutej správy zastupoval vlastníkov pred súdmi, správnymi orgánmi a pri rokovaníach s tretími osobami.

Príjmy z vymožených pohľadávok a iných plnení sa stanú zdrojom fondu opráv a údržby. Mandant je oprávnený prostredníctvom zvolených zástupcov realizovať kontrolu stavu vymáhania pohľadávok min. 2x ročne.

B. Zabezpečovanie služieb spojených s užívaním garáží

1. Mandatár zabezpečí dodávateľskými organizáciami :

- a. osvetlenia spoločných zariadení garážového domu,
- b. upratovania spoločných častí a zariadení garážového domu,
- c. deratizácie a dezinfekcie spoločných častí a zariadení garážového domu,
- d. nepretržitej pohotovostnej havarijnej služby,
- e. poistenie budovy po odsúhlasení ,
- f. zimná údržba po odsúhlasení ,
- g. servis rolovacích brán
- h. servis vstupných brán - malých

2. Kontrola správnosti faktúrovania a uplatňovania nárokov z neplnenia zmlúv uzatvorených na zabezpečenie služieb.

C. Prevádzka, oprava a údržba spoločných častí a spoločných zariadení garážového domu, jeho príslušenstva a pozemku priľahlého k garážovému domu.

1. Spracovanie plánu ročných a výhľadových opráv a údržby spoločných zariadení garážového domu, jeho príslušenstva a pozemku priľahlého k garážovému domu a na ich základe spracovanie rozpočtu do 31. 10. každého kalendárneho roka na základe požiadaviek mandanta a poznania technického stavu garážového domu.

2. Zabezpečovanie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a zariadení garážového domu, jeho príslušenstva a pozemku priľahlého ku garážovému domu v súlade s touto zmluvou, najmä:

2. 1. stúpačiek elektrického vedenia po elektrické hodiny,

2. 2. stúpačiek odpadových vôd po odbočky v garáži,
 2. 3. bleskozvody garážového domu,
 2. 4. kanalizačných a revíznych šacht a rozvodov garážového domu,
 2. 5. osvetlenie spoločných zariadení garážového domu.
3. Zabezpečenie realizácie mandantom schválených plánov prevádzky, údržby a opráv, kontrola realizácie prevádzky, údržby a opráv, preberania výkonov a uplatňovanie zodpovednosti za vadné plnenie.
 4. Mandatár vykoná raz za mesiac obhliadku garážového domu a zhodnotí stav objektu.

Článok V

Hospodárenie s fondom prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a zariadení garážového domu, jeho príslušenstva a pozemku príľahlého garážovému domu.

1. Údržba a opravy spoločných zariadení garážového domu, jeho príslušenstva a pozemku príľahlého k garážovému domu, prípadne zlepšenia, o ktorých rozhodne mandant sa financujú z fondu opráv, ktorý je spravovaný mandatórom na osobitnom účte.
2. Údržba a opravy, ktoré mandatár zabezpečuje sa delia na:
 2. 1. pravidelnú údržbu a drobné opravy, ktoré pozostávajú predovšetkým z:
 2. 1. 1. údržby a opráv spoločných častí, zariadení garážového domu, jeho príslušenstva a pozemku príľahlého k garážovému domu
 2. 1. 2. opravy havarijného charakteru,
 2. 2. ročné opravy, ktoré pozostávajú predovšetkým z:
 2. 2. 1. opráv periodického charakteru, najmä revízie,
 2. 2. 2. opráv, o ktorých tak rozhodne mandant,
 2. 3. výhľadové (generálne) opravy, ktoré musí schváliť mandant.
3. Opravy podľa čl. odseku 2.1. a 2.2. zabezpečuje mandatár dodávateľsky z finančných prostriedkov fondu opráv.
4. V prípade nutnosti vykonania opravy z úveru, tento musí schváliť mandant. Na prevzatie úveru sa vyžaduje osobitné splnomocnenie mandanta.
5. Súhlas mandanta na čerpanie finančných prostriedkov z fondu opráv je potrebný na financovanie nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami a revíziami vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov na financovanie údržby a opráv spoločných častí a zariadení garážového domu, jeho príslušenstva.
6. a) do 500€ – správca,
b) nad rozsah 500 € je potrebný súhlas predsedu a podpredsedu spoločenstva,
c) nad rozsah 1000 € je potrebný súhlas výkonného výboru spoločenstva, pričom k vybranému dodávateľovi a cene sa vyjadruje vopred výkonný výbor spoločenstva a jeho vyjadrenie je pre správcu právne záväzné.

7. Mandatár je povinný prizvať mandanta alebo ním povereného zástupcu na preberanie vykonaných prác a výkonov a na odsúhlasenie účtovných a iných dokladov spojených so správou garážového domu.
8. Mandatár musí bezodkladne informovať mandanta o havarijnom stave a po konzultácii môže v nevyhnutne potrebnom rozsahu vynakladať finančné prostriedky z fondu opráv v prípade havárie, kedy je potrebné urýchlene obnoviť prevádzky schopnosť garážového domu. Mandatár je povinný takýto prípad predložiť mandantovi dodatočne na schválenie a vyúčtovanie v čo najkratšom termíne po zabezpečení odstránenia havárie.
9. Mandatárom vynaložené finančné prostriedky z fondu opráv podľa ods. 3 až 9 sa uhrádzajú na základe predložených faktúr v súlade s touto zmluvou v určenej lehote a dohodnutým spôsobom.
10. Finančné prostriedky z fondu opráv nepoužité v príslušnom kalendárnom roku prechádzajú do nasledujúceho kalendárneho roka.

Článok VI

Práva a povinnosti mandatára

1. Práva a povinnosti mandatára sú stanovené zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako aj ďalšími príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi (napr. Obchodným zákonníkom, Občianskym zákonníkom) a touto zmluvou.
2. Mandatár vypočíta výšku mesačných preddavkov na plnenia uvedené v čl. IV bod B odsek 1 a. až h. za každú garáž podľa nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.
3. Mandatár je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na základe rozhodnutia príslušných cenových orgánov alebo na základe zmeny právnych predpisov upravujúcich plnenia podľa čl. IV bod B odsek 1 a. až h. alebo vyplývajúcich zmien rozsahu poskytovaných služieb po odsúhlasení mandantom alebo podľa rozhodnutia mandanta. Zmeny výšky mesačných preddavkov mandatár písomne oznámi každému vlastníkovi ihneď a bez zbytočného odkladu a zmenu vykoná od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
4. Náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje mandatár na každú garáž nasledovne:
 4. rovnomerne na garáž
 - a) poplatok za výkon správy,
 - b) príspevok na činnosť orgánov spoločenstva,
 - c) deratizáciu a dezinfekciu spoločných častí a zariadení domu.
 - d) poistenie budovy podľa spoluvlastníckeho podielu
 - e) odvoz a likvidáciu odpadu,
 - f) upratovanie spoločných častí a zariadení domu, čistenie stanovišť kontajnerov na domový odpad,
 - g) osvetlenie spoločných častí a zariadení domu,
 - h) čistenie prístupových chodníkov a príľahlých chodníkov k domu,

- i) ďalšie služby, na ktorých sa nadpolovičná väčšina vlastníkov dohodne,
5. Do 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy doručí každému vlastníkovi výpočtový list s výpočtom úhrady za garáž. Úhradu za správu garážového domu za kalendárny rok, ktorý bude predchádzať účinnosti tejto zmluvy, vlastníci uhradia pôvodnému správcovi podľa platných evidenčných listov ním vydaných.
 6. Vyúčtovávanie nákladov za služby uvedené v čl. IV v bodoch a až k a vyplatených záloh podľa podkladov od jednotlivých zmluvných dodávateľov a v zmysle platných cenových predpisov, predloží mandatár výkonnému výboru nasledujúceho spoločenstva raz ročne do 30 dní odo dňa obdržania poslednej faktúry od dodávateľov, najneskôr však do 15. mája nasledujúceho roka.
 7. Vyúčtovanie podľa odseku 6 doručí mandatár na adresu jednotlivých vlastníkov s tým, že vyúčtovanie nákladov za služby bude vykonané pre každú garáž v dome samostatne najneskôr do 31. mája nasledujúceho roku.
 8. Vyúčtovaním zistené preplatky za poskytnuté plnenia spojené s užívaním garáže, nebytového priestoru a pozemku, vyrovná mandatár vlastníkom do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
 9. Mandatár zabezpečuje vedenie súdnych sporov týkajúcich sa predmetu zmluvy aj voči tretím osobám, na základe poverenia mandantom.
 10. Údržbu a opravy, ktoré nie sú predmetom tejto zmluvy, môže zabezpečiť mandatár na požiadanie vlastníka na jeho náklady.
 11. V súvislosti s výkonom správy mandatár vedie a archivuje dokumentáciu nevyhnutnú na zabezpečenie a realizáciu predmetu tejto zmluvy.
 12. Mandatár je povinný postupovať pri zabezpečovaní záležitostí mandanta s odbornou starostlivosťou a využívať všetky svoje znalosti na to, aby bolo plnenie podľa tejto zmluvy pre mandanta čo najvýhodnejšie. Mandatár musí postupovať v súlade so záujmami mandanta a v prípadoch ustanovených touto zmluvou alebo v prípade nutnosti si vyžiada pokyny od výkonného výboru spoločenstva.
 13. Mandatár na požiadanie mandanta predloží ku kontrole a ku schváleniu mandantovi všetky doklady súvisiace s plnením tejto zmluvy.
 14. Mandatár je povinný najneskôr do 10. mája nasl. roka predložiť mandantovi prehľad nákladov za služby za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení,
 15. Mandatár je povinný prizývať mandanta alebo určeného zástupcu na kontrolu odpočtu stavu na domovom (objektovom) merači teplej úžitkovej vody, studenej vody a tepla.
 16. Mandatár po dohode s mandantom zvolá schôdzu vlastníkov garáží raz ročne po ročnom vyúčtovaní.

17. Mandatár zabezpečí upratanie garážového domu dvakrát do roka v cene správcovského poplatku.

18. Mandatár zabezpečí pohotovosť havarijnej služby v cene správcovského poplatku.

Článok VII

Práva a povinnosti mandanta a vlastníkov garáží

1. Práva a povinnosti mandanta a vlastníkov garáží NR SR č. 182/1993 Z. z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako aj ďalšími príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi (napr. Obchodným zákonníkom, Občianskym zákonníkom), zmluvou o založení spoločenstva a domovým poriadkom.
2. Na zabezpečenie správy garážového domu, prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a zariadení garážového domu, jeho príslušenstva, pozemku príslušného garážovému domu je vlastník povinný za garáž a nebytový priestor poukazovať na bankový účet založený mandantom spravovaný mandátárom (ďalej len „účet“):
 - a) preddavky do fondu opráv podľa rozhodnutia výkonného výboru spoločenstva,
 - b) preddavky v čiastke určenej podľa výpočtového listu ako záloha za plnenie služieb,
 - c) paušály poplatkov za obstarávanie výkonu správy garážového domu, vo výške 2,50 € s DPH/mesačne za každú garáž, ktorý sa raz za rok prehodnotí podľa miery inflácie SR.Mandatár vytvorí vo svojom účtovníctve samostatný analytický účet na položky a), b),
3. Platby podľa odseku 2 vlastníci poukazujú ročne za bežný kalendárny rok na účet najneskôr do posledného dňa v januári daného roka.
4. Vyúčtovaním zistené nedoplatky za poskytnuté plnenia podľa čl. IV bodu B 1. a. až h. vlastníci sú povinní zaplatiť na bankový účet garážového domu/domov do 30 dní odo dňa predloženia vyúčtovania.
5. Vlastníci sú povinní mandátárovi na vyzvanie predložiť všetky ich písomné dokumenty, resp. ich kópie, súvisiace so správou garáže a poskytovať mu súčinnosť potrebnú na zabezpečenie správy garážového domu.
6. Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu mandátárovi oznamovať začiatok a koniec vlastníctva garáže, nového vlastníka garáže alebo nebytového priestoru, alebo zmeny v nájme garáže alebo nebytového priestoru, alebo ďalšie nové skutočnosti majúce vplyv na určenie výšky zálohových platieb.
7. Vlastník má právo požiadať mandátára do 15 dní o vysvetlenie k vyúčtovaniu.
8. Mandant spolupracuje s mandátárom pri zabezpečovaní dokumentácie nevyhnutnej pre realizáciu premetu tejto zmluvy.
9. Mandatár zabezpečí pre mandanta daňové priznanie.

10. Mandatár zabezpečí písomné hlasovanie a mimoriadne schôdze pre mandanta v zmysle správcovského poplatku.

Článok VIII

Osobitné ustanovenia

1. Mandatár je povinný plniť povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy len do výšky finančných prostriedkov na účtoch vedených v banke pre tento dom.
2. Mandatár zodpovedá za porušenie záväzku osobou, s ktorou uzavrel zmluvu pri zabezpečovaní realizácie tejto zmluvy. Jeho právo na náhradu škody podľa osobitných predpisov ostáva nedotknuté.
3. Škody spôsobené mandátárom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou a s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi znáša v celom rozsahu mandatár.
4. Vzájomné vzťahy mandanta, mandatára a vlastníkov, ktoré nie sú výslovne dohodnuté v tejto zmluve, sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov a zákonov o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zmluvou o založení spoločenstva, kde sú presne špecifikované práva a povinnosti zmluvných strán.
5. Z úkonov, na ktoré mandant splnomocnil mandatára, aby v mene vlastníkov zabezpečoval plnenia podľa tejto zmluvy, sú viazaní priamo vlastníci.
6. Mandatár spravuje bankový účet mandanta podľa čl. VII bodu 2 na osobitných účtovných účtoch v analytickom členení podľa jednotlivých vlastníkov samostatne.
7. V prípade, ak účastník tejto zmluvy svojím konaním spôsobí škodu, nie sú tým dotknuté práva ostatných účastníkov tejto zmluvy, spoluvlastníkov, užívateľov alebo tretích osôb na uplatnenie náhrady škody.
8. Rozsah činností vykonávaných podľa predmetu tejto zmluvy bude polročne konkretizovaný z hľadiska časového a vecného plnenia po dohode mandanta a mandatára.
9. Záväzky vlastníkov, vyplývajúce z činností vzťahujúcich sa na predmet tejto zmluvy, ktoré boli uzatvorené a splatné do účinnosti tejto zmluvy vysporiadajú vlastníci v zmysle predchádzajúcich zmluvných vzťahov.
10. Pohľadávky vlastníkov, vyplývajúce z činností vzťahujúcich sa na predmet tejto zmluvy, ktoré vznikli do účinnosti tejto zmluvy vysporiadajú vlastníci v zmysle predchádzajúcich zmluvných vzťahov.

Článok IX

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Podľa § 574 a § 575 Obchodného zákonníka môže mandant alebo mandatár túto zmluvu písomne vypovedať, a to s výpovednou lehotou tri mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhému účastníkovi tejto zmluvy.
3. V prípade výpovede tejto zmluvy podľa odseku 2 je mandatár povinný postupovať v súlade s §574 a § 575 Obchodného zákonníka.
4. Túto zmluvu je možné meniť len písomnou dohodou mandanta a mandatára.
5. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že si ju pred jej podpísaním prečítali a jej autentickosť potvrdzujú svojím podpisom.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť.....
7. Každý z účastníkov tejto zmluvy obdrží dva rovnopisy.
8. Mandatár je povinný:
 - a) 30 dní po skončení tohto zmluvného vzťahu predložiť mandantovi správu hospodárenia s finančnými prostriedkami fondu opráv garážového domu a odovzdať kompletnú dokumentáciu garážového domu.
 - b) Odovzdať kompletnú dokumentáciu garážového domu k termínu ukončenia zmluvného vzťahu.
9. Celkové vyúčtovanie za služby spojené s užívaním garáže a správu o hospodárení predloží mandatár po vyúčtovaní všetkých nákladov v zákonom stanovenej lehote.

Mandant Spoločenstvo vlastníkov *****, zastúpený predsedom Spoločenstva *****

v Bratislave dňa.....2024

Mandatár Bytový podnik Dúbravka, spol. s r. o., zastúpený Mgr. Oliverom Mikšíkom, konateľom

V Bratislave dňa2024

