

MANDÁTNA ZMLUVA

uzatvorená podľa § 8 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.

Čl. 1 Zmluvné strany

1. DOMO-BYT s.r.o.

v zast. **Ivanková Monika - konateľka**

sídlo: Záhradnícka 4202/16, 811 07 Bratislava – Staré mesto

Korešpondenčná adresa:

IČO : 53797248

DIČ :

bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava

č. účtu:

Zapísaný v Obchodnom registri vedenom pri Okresnom súde Bratislava 1, odd.Sro, vl.č. 152890/B

/ďalej len správca/

a

2. Spoločenstvo vlastníkov bytov Osuského 12, 14, 16 Bratislava

V zast. **Mária Chamrazová - predseda spoločenstva**

IČO : 30867029

DIČ:

bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava

č. účtu:

Zapísaný v Registri spoločenstiev vedenom pri Krajskom úrade Bratislava, pod č. OVVS/1395/2006/BC5.

/ďalej len vlastník resp. predseda spoločenstva/

Čl. 2 Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností správcu a vlastníkov bytov na **Osuského ul. č. 12-16**, súpisné č. 1648/12-16 v Bratislave.

Čl. 3 **Povinnosti správcu**

Správca sa zaväzuje pre dom uvedený v čl. 1 zabezpečovať:

I. Správu spoločných častí a spoločných zariadení domu

1. V oblasti bezpečnosti ochrany zdravia a požiarnej ochrany v súlade s právnymi predpismi za odplatu zabezpečuje zmluvne prednostne s dodávateľmi z radov vlastníkov bytov):
 - a) revízie elektrických a plynových zariadení, bleskozvodov, revízie vyhradených technických zariadení – výťahy, odstránenie zistených závad a vedenie revíznych kníh výťahov,
 - b) vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok, obstaráva a udržiava v protipožiarom stave hasiace prístroje a zariadenia,
 - c) schodnosť prístupových chodníkov k domu podľa listu vlastníctva,
 - d) rokovania so štátnymi orgánmi pri kontrolách bezpečnosti a protipožiarnej ochrany v dome.
2. V oblasti údržby a opráv:
 - a) zabezpečuje vykonanie opráv a údržby spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastnou údržbou alebo zmluvne – výber zmluvných dodávateľov zabezpečuje výberovým konaním,
 - b) kontroluje vykonané opravy, preberá práce a uplatňuje zodpovednosť za chybné plnenie,
 - c) zabezpečuje havarijnú službu.

II. Plnenia spojené s bývaním

V rámci tejto činnosti správcu za odplatu zmluvne zabezpečuje:

1. dodávku tepla a teplej úžitkovej vody v normách a za podmienok podľa platných predpisov,
2. dodávku vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou,
3. udržiavanie výťahov,
4. osvetlenie spoločných priestorov,
5. upratovanie spoločných priestorov a čistenie kontajnerových stanovišť,
6. odvoz a likvidáciu domového odpadu,
7. odpisy vodomeroz, /máj, november/
8. kontroluje správnosť fakturácie, uplatňuje nároky z neplnenia alebo vadného plnenia zmlúv uzatvorených podľa bodu 1-7.

III. Ekonomické činnosti

1. Vedie evidenciu príjmov spojených so zabezpečovaním činnosti podľa tejto zmluvy.
2. Navrhuje ročnú tvorbu fondu opráv a predkladá ročný výkaz hospodárenia s týmto fondom /stav pred vyúčtovaním/.
3. Eviduje a vymáha pohľadávky voči vlastníkom bytov do fondu prevádzky údržby a opráv a z neplatenia preddavkov na úhradu za plnenia spojené s bývaním za nezaplatené platby a pohľadávky z vyúčtovania týchto preddavkov.

4. Upomína dlžníkov pri neplnení podmienok dohodnutých v tejto zmluve najneskôr po 3 mesiacoch nezaplatenia preddavkových platieb. V upomienke určí spolu s upomínanou čiastkou aj výšku úroku z omeškania v súlade s platnými právnymi predpismi.
5. Rozúčtováva skutočné náklady za plnenia spojené s bývaním na jednotlivé byty. Vyúčtovanie nákladov spojených s bývaním a preddavkov odsúhlasených zástupcami objektu doručuje vlastníkom bytov najneskôr do **31. 5.** nasledujúceho roka. Za účelom zabezpečovania plnení spojených s bývaním je správca oprávnený určiť výšku mesačného preddavku na nasledujúci rok, pripadajúcu na jednotlivý byt. Pri určení výšky preddavku správca vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúci rok a z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok. V priebehu roka je správca oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov len ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, prípadne z rozhodnutia cenových orgánov alebo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.
6. Preplatky z vyúčtovania nákladov a služieb spojených s bývaním je správca povinný vrátiť vlastníkom bytov do 60 dní po uplynutí lehoty na uplatnenie reklamácie.
7. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty takto:
 - a) **podľa pomerových hodnôt za:**
 - dodávku tepla podľa celkovej plochy bytu
 - dodávku teplej úžitkovej vody podľa bytových vodomero
 - dodávku studenej vody podľa bytových vodomero
 - odvádzanie odpadových vôd podľa bytových vodomero
 - b) **podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu za:**
 - poistenie objektu
 - havarijnú službu
 - c) **podľa počtu osôb za:**
 - používanie výťahu /od 2.nadzemného podlažia/
 - upratovanie spoločných priestorov
 - odvoz domového odpadu
 - osvetlenie spoločných priestorov
 - za vykonanú deratizáciu, dezinfekciu
 - iné náklady súvisiace so správou objektu (bankové poplatky, atesty, poštovné....).
8. Zabezpečuje poistenie domu.

IV. Vedie súdne spory týkajúce sa predmetu zmluvy.

1. V prípade, že niektorý vlastník nezaplatí načas nedoplatok stanovený vo vyúčtovaní za dané obdobie, správca zašle vlastníčkovi upomienku, na základe ktorej je vlastník bytu povinný uhradiť dlžnú čiastku do 10 dní odo dňa doručenia upomienky. V opačnom prípade začne správca dlh vymáhať bez zbytočných prieťahov súdnou cestou.
2. Ak vlastníčkovi bytu vznikne nedoplatok z vyúčtovania nákladov, ktorý v rámci svojich finančných možností nie je schopný jedno rázovo uhradiť, je možné spísať dohodu o uznaní a splácaní dlhu zvyčajne s rozpočítaním úhrad do konca kalendárneho roka, kde sa očakáva, že táto dohoda nebude iba uzatvorená, ale i plnená zo strany dlžníka. V opačnom prípade správca okamžite pristúpi k vymáhaniu dlžnej čiastky súdnou cestou.
3. Pri neplatení zálohových platieb správca upomína neplatičov najneskôr po 3 mesiacoch neplatenia s upozornením, že ak svoj dlh nevyrovnejú do stanoveného termínu, je správca povinný na základe splnomocnenia zástupcov vlastníkov zabezpečiť vymáhanie dlhu súdnou cestou.

Čl. 4

Práva a povinnosti vlastníka bytu

Práva a povinnosti vlastníka bytu sú určené zákonom č. 182/1993 Z.z. v znení zmien a doplnkov a touto zmluvou.

Vlastník bytu je povinný:

1. Poukazovať na účet zriadený pre tento účel mesačne príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške **0,22 €/m²** podlahovej plochy bytu.
2. Poukazovať na účet zriadený pre tento účel mesačne preddavok na úhradu za plenia spojené s bývaním vo výške určenej správcom.
3. Poukazovať na účet zriadený pre tento účel poistné pripadajúce na predmetný byt a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.
4. Platiť správcovi mesačne paušálnu odmenu za činnosti obstarávané pre vlastníkov bytov v dome podľa tejto zmluvy vo výške **5,20 €/byt**.
5. Súhrn platieb podľa odst. 1, 2, 3 a 4 poukazovať na účet správcu mesačne do 15. dňa bežného mesiaca.
6. Oznámiť správcovi bezodkladne skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky preddavku podľa odst. 2 alebo pre rozúčtovanie nákladov za plenia spojené s bývaním.
7. Vlastník bytu sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania a zásahov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu pri manipulácii s ktorými sa vyžaduje odborná spôsobilosť, ako aj vstupu do priestorov, kde sa takéto zariadenia nachádzajú.
8. Vlastník bytu sa zaväzuje dodržiavať zákaz akýchkoľvek skládok v spoločných priestoroch v dome a na plochách k domu prislúchajúcich.
9. Vlastníci môžu kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na prevádzku, údržbu a opravy domu. Toto právo realizujú vlastníci prostredníctvom zástupcu vlastníkov, alebo na členskej schôdzi.
10. Vlastníci majú právo požadovať od správcu informácie o použití prostriedkov z účtu domu a sú povinní na základe návrhu správcu rozhodnúť o použití prípadného zostatku vo fonde opráv a údržby po jeho koncoročnom vyúčtovaní. Pokiaľ tak neurobia, zostávajú prostriedky vo fonde opráv a údržby na použitie v nasledujúcom roku.

Čl. 5

Majetkové sankcie a náhrada škody

1. Vlastník bytu je povinný v prípade omeškania s platením mesačných zálohových platieb a v prípade omeškania so zaplatením nedoplatku z vyúčtovania plnení spojených s bývaním zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania, najmenej však 0,1 € z dlžnej čiastky.
2. Vlastník bytu je povinný nahradiť správcovi škodu, ktorá mu vznikla v dôsledku uvedenia nepravdivých údajov, čo malo za následok opätovné rozúčtovanie nákladov za plenia spojené s bývaním na jednotlivé byty v dome.

Čl. 6

Spôsob hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv vedie správca v účtovnej evidencii oddelene podľa jednotlivých domov a nesmie ich použiť na krytie nákladov iných, než sú vlastné náklady domu, t.j. aj iných domov vo svojej správe alebo vlastníctve.
2. Prostriedky fondu môže správca použiť len na financovanie opráv a údržby, resp. nákladov spojených s havarijnými stavmi, kde v prípade výdajov nad 300,00 € je potrebný dodatočný súhlas predsedu spoločenstva.
3. Správca trvale bude riadiť výdaje a úhrady nákladov z fondu opráv, resp. domu ako takého, t.j. v smere investícií takto:
 - a) bez súhlasu vlastníkov, ale s informáciou predsedu spoločenstva do výšky 300,00 € na jednu položku – investíciu,
 - b) so súhlasom predsedu spoločenstva vlastníkov bytov pri akejkoľvek investícií v rozsahu nad 300,00 € a do 1500,00 €,
 - c) pri investícii nad 1500,00 € je potrebný súhlas väčšiny vlastníkov bytov v dome a to formou súhlasu vopred.
4. Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka. Správca v ročnom vyúčtovaní oznámi každému vlastníkovi čerpanie a tvorbu fondu opráv za dotknuté obdobie – rok.

Čl. 7

Osobitné ustanovenia

1. Správca nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nezabezpečením činností správcom podľa tejto zmluvy v dôsledku nedostatku finančných prostriedkov pre príslušný objekt, spôsobenom neplatením preddavkov na úhradu plnení spojených s bývaním, alebo v dôsledku nedostatku finančných prostriedkov na fonde prevádzky údržby a opráv objektu, alebo neplatením poisťného a na túto skutočnosť správca vlastníkov upozornil a vykonal včas všetky kroky podľa čl. 3 časť III. a IV.
2. Vlastník bytu sa zaväzuje, že v prípade predaja svojho bytu bude o tejto skutočnosti informovať správcu bez zbytočného odkladu a nového vlastníka oboznámi s touto zmluvou.
3. Na právne úkony vzťahujúce sa na obstaranie záležitostí podľa tejto zmluvy udeľuje vlastník správcovi plnú moc podľa § 31 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Plná moc sa nevzťahuje na právne úkony týkajúce sa úveru. Správca sa nemôže v žiadnom prípade stať vlastníkom bytov v dome, resp. obchodovať akýmkoľvek spôsobom s bytmi a NP domu a nemôže ich zaťažovať vecným bremenom.
4. Pri zabezpečovaní činností podľa tejto zmluvy, týkajúcich sa domu ako celku zastupuje vlastníkov voči správcovi zástupca vlastníkov bytov v objekte. Prostredníctvom zástupcu správca prenáša a získava potrebné podklady a informácie. Zástupca vlastníkov spolu so zástupcom správcu podpisuje preberanie vykonaných prác a odsúhlasuje účtovné a iné doklady spojené so správou domu.
5. Na právne úkony podľa odst. 1 splnomocňuje vlastník bytu toho zástupcu, ktorého poverí väčšina vlastníkov v dome. Určenie zástupcu preukážu vlastníci písomnou formou do zápisnice podpísanej väčšinou vlastníkov.

Čl. 9 Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je uzatvorená na dobu neurčitú, pričom ju možno vypovedať ktoroukoľvek zo zmluvných strán k poslednému dňu ktoréhokoľvek mesiaca v roku a to aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede zmluvy druhej zmluvnej strane. Vlastníci bytov môžu túto zmluvu vypovedať, len ak s výpoveďou súhlasí nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov.
2. Zmluvu je možné meniť len písomnou dohodou zmluvných strán, pričom súhlas na zmenu zmluvy zo strany vlastníkov musí prejaviť nadpolovičná väčšina vlastníkov v dome. Tento súhlas preukazuje správcovi predseda spoločenstva, ktorý v mene vlastníkov zmluvu so správcom uzatvára.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden rovnopis pre správcu a jeden pre predsedu spoločenstva vlastníkov bytov.
4. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom 01.01.2022.

Bratislava 13.12.2021

.....
Predseda spoločenstva v.r.

.....
Správca v.r.

PREZENČNÁ LISTINA

Z členskej schôdze vlastníkov bytov objektu osuského 12, 14, 16, ktorá sa
konala
dňa 23.05.2006.

Osuského 12

Brauneis Jaroslav	.....
Brauneisová Marta	.....
Novotný Štefan	.....
Novotná Mária	.....
Ing.Mentel Anton	.....
Mentelová Jana	.....
Havetta Ján	.....
Havettová Jana	.....
Červenková Anna	.....
Herda Jozef	.....
Pružina Félix	.....
Pružinová Gabriela	.....
Witkovský Ján	.....
Witkovská Daniela	.....
Mgr. Nemčoková Milota	.....
Králik Pavol	.....
Králiková Eva	.....
Chamraz František	.....
Chamrazová Mária	.....
Hofmannová Silvia	.....
Lenghart Milan	.....
Lenghartová Mária	.....
Ing. Štrbák Anton	.....
Štrbáková Anna	.....

PREZENČNÁ LISTINA

Z členskej schôdze vlastníkov bytov objektu osuského 12, 14, 16, ktorá sa
konala
dňa 23.05.2006.

Osuského 14

JUDr.Hennel Libor	.....
Hennelová Katarína	.....
Jablonková Veronika	.....
Ing.Štrbák Rudolf	.....
Štrbáková Radana	.....
Štrbák Marcel	.....
Slivarich Marian	.....
Slivarichová Blažena	.....
Szaboová Ružena	.....
Németh Gabriel	.....
Némethová Elvíra	.....
Ing.Brondoš Branislav	.....
Brondošová Gabriela	.....
Valková Zuzana	.....
Ing.Ferkov Andrej	.....
Janík Milan	.....
Janíková Mária	.....
Ing.Petó Peter	.....
Fumač Karol	.....
Pčolová Štefánia	.....
Turza Alexander	.....
Turzová Anna	.....

PREZENČNÁ LISTINA

Z členskej schôdze vlastníkov bytov objektu osuského 12, 14, 16, ktorá sa konala
dňa 23.05.2006.

Osuského 16

Hořka Vladimír	.....
Hořková Edita	.....
Videršpanová Marta	.....
Cabadaj Rudolf	.....
Cabadajová Oľga	.....
Šikur Barnabáš	.....
Šikurová Jolana	.....
Cinková Jana	.....
Cinko Marek	.....
Magistrát hl.m.SR Bratislava	.....
Paukejeová Hana	.....
Ing.Tichý Ivan	.....
Tichá Karla	.....
Ing.Weltherová Magdaléna	.....
Polák Eduard	.....
Wolf Karol	.....
Šafranko Jaroslav	.....
Ing.Šafranková Iveta	.....
Benkovič Stanislav	.....
Benkovičová Helena	.....
Sekot Jozef	.....
Sekotová Soňa	.....