

**VÝZVA**  
na predloženie cenovej ponuky

**NÁZOV PREDMETU ZÁKAZKY:**

Správa bytových domov č.s.1578 a 1579 o počte 88 bytových jednotiek v lokalite Bytča – Thurzove sady na ulici Jabloňová a Čerešňová

**TYP ZÁKAZKY :** Obstaranie Služby

**IDENTIFIKÁCIA VEREJNÉHO OBSTARÁVATEĽA**

**Názov:** Mesto Bytča  
**Sídlo:** Námestie SR 1/1, 014 01 Bytča  
**Štatutárny zástupca:** Ing. Miroslav Minárčik, primátor mesta  
**IČO:** 00 321 192  
**Tel.:** 041/507 39 23  
**Kontaktná osoba na proces VO:** Mgr. Vladislav Pavelčík, č.tel.: 0902 135 368  
**e-mail:** [vladislav.pavelcik@bytca.sk](mailto:vladislav.pavelcik@bytca.sk)  
**webové sídlo:** [www.bytca.sk](http://www.bytca.sk)

**OPIS ZÁKAZKY:**

Mesto Bytča, vyzýva v súlade s §6 a § 117 cit. zákona na predloženie predpokladanej hodnoty zákazky a cenovej ponuky na zákazku „Správa bytových domov č.s.1578 a 1579 o počte 88 bytových jednotiek v lokalite Bytča – Thurzove sady na ulici Jabloňová a Čerešňová, v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.“

Verejný obstarávateľ vypracuje súhrnné vyhodnotenie ponúk a na základe neho určí PHZ. V prípade, že bude PHZ určená nižšia ako 30 000,00 € bez DPH, bude táto výzva nahrádzať prieskum trhu za účelom výberu dodávateľa predmetnej služby a ponuky obdržané v tejto výzve bude možné považovať za konečné a relevantné pre určenie/výber úspešného uchádzača.

S víťazným uchádzačom bude podpísaná Mandátna zmluva, uzavretá podľa ust. § 566 a nasl. Zákona 513/1991 Zb.

Uchádzač predložením ponuky vyhlasuje, že sa v rámci tejto zákazky nedopustil konania, ktoré by mohlo byť vyhodnotené ako konflikt záujmov podľa §23 zákona 343/2015 o verejnom obstarávaní.

Pokiaľ by verejný obstarávateľ zistil, že ku takémuto konaniu došlo, bude ponuka takéhoto uchádzača vylúčená z hodnotiaceho procesu.

Verejný obstarávateľ si vyhradzuje právo neprijat' ani jednu cenovú ponuku, ako aj právo verejné obstarávanie kedykoľvek zrušiť.

### **Špecifikácia zákazky:**

Predmetom zadania je uzavretie mandátnej zmluvy podľa ust. § 566 a nasl. Zákona 513/1991 Zb. na dobu neurčitú, so šesť mesačnou výpovednou lehotou bez uvedenia dôvodu.

### **Opis požiadaviek na zákazku Správa bytových domov č.s.1578 a 1579 o počte 88 bytových jednotiek v lokalite Bytča – Thurzove sady na ulici Jabloňová a Čerešňová. Správca, respektíve Mandatár zabezpečí pre mesto Bytča komplexnú starostlivosť o byty, respektíve bytové domy č.s. 1578 a 1579 spočívajúcu v zabezpečení nasledovných činností:**

#### **1.Prevádzka bytových domov č. súpisné 1578 a 1579 :**

- a) starostlivosť spojenú s dodávkou tepla na ústredné kúrenie ( ďalej len „ÚK“)  
a teplú úžitkovú vodu (ďalej len „TÚV“),
- b) dodávku studenej vody (ďalej len „SV“)
- c) odvádzanie odpadových a zrážkových vôd,
- d) dodávku elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu a jeho príslušenstva,
- e) deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu v prípade jej vyhlásenia mestom Bytča,
- f) 24- hodinovú havarijnú službu v bytovom fonde,
- g) odborné prehliadky a skúšky elektrických zariadení,
- h) odborné prehliadky a skúšky bleskozvodov,
- i) odborné prehliadky a skúšky plynových zariadení,
- j) revíziu správu komínov,
- k) požiarnu dokumentáciu a revízie,
- l) účtovné doklady (evidenčné listy, výpočtové listy, zálohové predpisy, výpis pohľadávok a záväzkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov).

#### **2.Vedenie ekonomickej agendy**

- a) vedenie úhrad nájomného a zálohových platieb za poskytnuté služby na samostatnom bankovom účte a v analytickom členení za každý bytový dom samostatne,
- b) evidencia výdavkov fondu prevádzky, údržby a opráv bytového fondu,
- c) výpočet a vystavenie predpisov mesačných úhrad za užívanie bytov a nebytových priestorov v súlade s platnými právnymi predpismi, touto Zmluvou a internými predpismi a postupmi Mandanta,
- d) rozúčtovanie ročných nákladov na byty a nebytové priestory a vyúčtovanie zálohových úhrad za užívanie bytu a nebytového priestoru spôsobom a v termínoch určených v nasledujúcich ustanoveniach tejto Zmluvy,
- e) vedenie účtovníctva a spracovanie vyúčtovania služieb spojených s prevádzkou bytového fondu podľa jednotlivých bytových domov,
- f) kontrola cenovej a vecnej správnosti fakturácie dodávok a prác,

- g) vyúčtovanie príjmov a výdavkov bytových domov,
- h) vykonanie ročného vyúčtovania zálohových platieb za poskytnuté služby,
- i) predkladanie pravidelných štvrtročných prehľadov o čerpaní fondu prevádzky údržby a opráv a o úhrade služieb,
- j) predkladanie pravidelných štvrtročných prehľadov o pohľadávkach voči nájomníkom.

### **3. Technická oblasť**

- a) vykonávanie prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení podľa osobitných prepisov v termínoch stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi a normami,
- b) zabezpečenie odstránenia závad zistených pri odborných prehliadkach a odborných skúškach vyhradených technických zariadení bytového fondu za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve,
- c) požiarnu ochranu a BOZP v zmysle platných prepisov,
- d) každoročné spracovanie harmonogramu potrebných opráv údržbu domu,
- e) starostlivosť o meráciu a regulačnú techniku v zmysle príslušných STN,
- f) vykonávanie ohliadok obytného domu.

### **4. Právna oblasť**

- a) príprava a uzatváranie zmlúv o nájme v mene Mandanta v súlade s platným a účinným VZN mesta Bytča o podmienkach nájmu a užívania nájomných bytov a bytov osobitného určenia vo vlastníctve mesta Bytča,
- b) zasielanie písomných upomienok na úhradu dlžných súm nájomníkom,
- c) odosielanie oznámení o blížiacom sa termíne ukončenia účinnosti nájomnej zmluvy a v prípade nepodpísania novej nájomnej zmluvy bezodkladné odosielanie výzvy na uvoľnenie predmetu nájmu,
- d) zastupovanie Mandanta pred orgánmi štátnej správy alebo samosprávy vo veciach týkajúcich sa výkonu správy,
- e) zabezpečenie plnenia z nájomných zmlúv,
- f) bezodkladné spracovanie podkladov na súdne spory týkajúce sa nedoplatkov a obytného domu

#### **OPIS TERMÍNU PLNENIA:**

Doba neurčitá na základe uzatvorenej mandátnej zmluvy ( predpoklad uzatvorenia mandátnej zmluvy od 1.12.2020 do 31.01.2021)

#### **MIESTO REALIZOVANIA ZÁKAZKY:**

Mesto Bytča „Bytové domy Thurzove sady“ č.s.1578 a 1579

#### **SPÔSOB URČENIA CENY:**

Cena bude určená ako cena za kompletný predmet obstarávania.

**OBHLIADKA MIESTA PLNENIA:**

Obhliadka nie je potrebná.

**KOMPLEXNOSŤ DODÁVKY:**

Verejný obstarávateľ požaduje predložiť cenovú ponuku na celý predmet zákazky.

**POKYNY NA SPRACOVANIE PONUKY:**

Ceny budú uvedené v mene EUR.

Navrhovaná zmluvná cena musí byť stanovená podľa § 3 zákona NR SR č.18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Ak uchádzač nie je platiteľom DPH, uvedie navrhovanú zmluvnú cenu celkom v EUR. *Na skutočnosť, že nie je platiteľom DPH upozorní.*

Obsah ponuky - doplnený a podpísaný Formulár pre určenie ponukovej ceny.docx

**KRITÉRIÁ NA VYHODNOTENIE PONÚK:**

Najnižšia cena

**SÚŤAŽNÉ PODKLADY:**

Príloha č.1 CP pre určenie ponukovej ceny.docx

**TERMÍN ODOSLANIA VÝZVY:**

Adresné odoslanie výzvy: 29.10.2020 elektronickou formou – emailom

**LEHOTA NA PREDLOŽENIE PONUKY:**

Do 13.11.2020 do 14.00 hod,

**TERMÍN OTVÁRANIA PONÚK:**

16.11.2020 o 10:00 hod

**POSTUP PRI OTVÁRANÍ PONÚK:**

Pri otváraní ponúk môže byť uchádzač zastúpený štatutárnym orgánom alebo osobou písomne splnomocnenou uchádzačom na jeho zastupovanie, ak sa preukáže preukazom totožnosti.

**LEHOTA VIAZANOSTI PONÚK:**

Do 31.01.2021

**MIESTO PREDLOŽENIA PONUKY:**

a) Poštou, kuriérom, prípadne osobne na adresu verejného obstarávateľa: **Mesto Bytča, Námestie SR 1/1, 014 01 Bytča**. Dokumenty požadujeme vložiť do uzavretej obálky s jasným označením odosielateľa a adresáta a viditeľným označením hesla: **„Súťaž – Správa bytových domov č.s.1578 a 1579 v lokalite Bytča – Thurzove sady na ulici Jabloňová a Čerešňová“**

b) elektronicky e-mailom na adresu [vladislav.pavelcik@bytca.sk](mailto:vladislav.pavelcik@bytca.sk) s predmetom správy **„Súťaž – Správa bytových domov č.s.1578 a 1579 v lokalite Bytča – Thurzove sady na ulici Jabloňová a Čerešňová“**

Ponuky sa predkladajú v slovenskom jazyku.

Príloha č.1 Formulár pre určenie ponukovej ceny

Príloha č.2 Mandátna zmluva

Ing. Miroslav Minárčík  
Primátor mesta Bytča

## Formulár pre určenie ponukovej ceny.

Príloha č.1

(Uchádzač vyplní požadované identifikačné údaje a uvedie ponukovú cenu)

Identifikačné údaje uchádzača

Obchodné meno:

Sídlo podnikania:

IČO:

Kontakt tel:

Kontakt e-mail:

**Opis požiadaviek na zákazku Správa bytových domov č.s.1578 a 1579 o počte 88 bytových jednotiek v lokalite Bytča – Thurzove sady na ulici Jabloňová a Čerešňová. Správca, respektíve Mandatár zabezpečí pre mesto Bytča komplexnú starostlivosť o byty, respektíve bytové domy č.s. 1578 a 1579 spočívajúcu v zabezpečení nasledovných činností:**

### **1.Prevádzka bytových domov č. súpisné 1578 a 1579 :**

1. starostlivosť spojenú s dodávkou tepla na ústredné kúrenie ( ďalej len „ ÚK“) a teplú úžitkovú vodu (ďalej len „TÚV“),
2. dodávku studenej vody (ďalej len „SV“)
3. odvádzanie odpadových a zrážkových vôd,
4. dodávku elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu a jeho príslušenstva,
5. deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu v prípade jej vyhlásenia mestom Bytča,
6. 24- hodinovú havarijnú službu v bytovom fonde,
7. odborné prehliadky a skúšky elektrických zariadení,
8. odborné prehliadky a skúšky bleskozvodov,
9. odborné prehliadky a skúšky plynových zariadení,
10. revíziu správu komínov,
11. požiaru dokumentáciu a revízie,
12. účtovné doklady (evidenčné listy, výpočtové listy, zálohové predpisy, výpis pohľadávok a záväzkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov).

## **2.Vedenie ekonomickej agendy**

13. vedenie úhrad nájomného a zálohových platieb za poskytnuté služby na samostatnom bankovom účte a v analytickom členení za každý bytový dom samostatne,
14. evidencia výdavkov fondu prevádzky, údržby a opráv bytového fondu,
15. výpočet a vystavenie predpisov mesačných úhrad za užívanie bytov a nebytových priestorov v súlade s platnými právnymi predpismi, touto Zmluvou a internými predpismi a postupmi Mandanta,
16. rozúčtovanie ročných nákladov na byty a nebytové priestory a vyúčtovanie zálohových úhrad za užívanie bytu a nebytového priestoru spôsobom a v termínoch určených v nasledujúcich ustanoveniach tejto Zmluvy,
17. vedenie účtovníctva a spracovanie vyúčtovania služieb spojených s prevádzkou bytového fondu podľa jednotlivých bytových domov,
18. kontrola cenovej a vecnej správnosti fakturácie dodávok a prác,
19. vyúčtovanie príjmov a výdavkov bytových domov,
20. vykonanie ročného vyúčtovania zálohových platieb za poskytnuté služby,
21. predkladanie pravidelných štvrtročných prehľadov o čerpaní fondu prevádzky údržby a opráv a o úhrade služieb,
22. predkladanie pravidelných štvrtročných prehľadov o pohľadávkach voči nájomníkom.

## **3.Technická oblasť**

23. vykonávanie prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení podľa osobitných prepisov v termínoch stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi a normami,
24. zabezpečenie odstránenia závad zistených pri odborných prehliadkach a odborných skúškach vyhradených technických zariadení bytového fondu za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve,
25. požiarnu ochranu a BOZP v zmysle platných prepisov,
26. každoročné spracovanie harmonogramu potrebných opráva údržbu domu,
27. starostlivosť o meráciu a regulačnú techniku v zmysle príslušných STN,
28. vykonávanie ohliadok obytného domu.

## **4.Právna oblasť**

29. príprava a uzatváranie zmlúv o nájme v mene Mandanta v súlade s platným a účinným VZN mesta Bytča o podmienkach nájmu a užívania nájomných bytov a bytov osobitného určenia vo vlastníctve mesta Bytča,
30. zasielanie písomných upomienok na úhradu dlžných súm nájomníkom,
31. odosielanie oznámení o blížiacom sa termíne ukončenia účinnosti nájomnej zmluvy a v prípade nepodpísania novej nájomnej zmluvy bezodkladné odosielanie výzvy na uvoľnenie predmetu nájmu,
32. zastupovanie Mandanta pred orgánmi štátnej správy alebo samosprávy vo veciach týkajúcich sa výkonu správy,
33. zabezpečenie plnenia z nájomných zmlúv,
34. bezodkladné spracovanie podkladov na súdne spory týkajúce sa nedoplatkov a obytného domu

Suma spolu: bez DPH \_\_\_\_\_

s DPH \_\_\_\_\_

V ....., dňa: .....

.....

(meno, priezvisko oprávnenej osoby)

**Mandátna zmluva**  
**uzavretá podľa ust. § 566 a nasl. Zákona 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka**  
**medzi**

**Mandantom:**           **Mesto Bytča**  
Námestie SR č.1  
01401 Bytča  
IČO: 00321192  
Bankové spojenie : .....  
č.ú. ....  
v zastúpení: Ing.Miroslav Minárčik, primátor mesta  
(ďalej len „Mandant“)

**Mandatárom:**       .....  
so sídlom:  
štatutárny orgán:  
bankové spojenie:  
č.úctu:  
IČO:  
IČ DPH:  
DIČ:  
Spoločnosť zapísaná .....

(ďalej len „Mandatár“)  
(Mandant a Mandatár spoločne v texte ako „zmluvné strany“)

**Článok I.**  
**Predmet zmluvy**

1. Predmetom tejto Mandátnej zmluvy (ďalej len „Zmluva“) je dohoda zmluvných strán o zabezpečení komplexnej starostlivosti o byty a nebytové priestory vo vlastníctve Mandanta, nachádzajúce sa v BD č.s.1578 a 1579 v Bytči / bytový fond mandanta/.
2. Mandatár sa zaväzuje, že v rozsahu dojednanom v Zmluve, za podmienok v nej uvedených, v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z, o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“) a v súlade s platným Všeobecne záväzným nariadením mesta Bytča č. 6/2020 z 25. júna 2020, o podmienkach nakladania s nájomnými bytmi vo vlastníctve Mesta Bytča zabezpečí pre Mandanta plnenia spojené s užívaním a so správou bytov, nebytových priestorov v bytovom fonde / BD č.s.1578 a 1579/ v rozsahu podľa článku II.,III. a IV. tejto Zmluvy.
3. Mandant sa zaväzuje, že za realizáciu dojednanej činnosti správy bytového fondu zaplatí Mandatárovi odmenu vo výške dojednanej v tejto Zmluve.
4. Mandatár vyhlasuje, že má predmete podnikania správu a údržbu bytových domov a má odborne certifikovaných pracovníkov v súlade s ust. §4 zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej

republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o správcoch“) a je zapísaný v zozname správcov vedeného Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky podľa ust. § 2 zákona o správcoch.

5. Mandatár sa zaväzuje zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone činností podľa tejto zmluvy.

## **Článok II.**

### **Rozsah zabezpečovaných činností správy**

1. Mandatár sa zaväzuje vykonávať vybrané činnosti správy a prevádzky bytového fondu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom.
2. Mandant a Mandatár sa dohodli na tomto rozsahu zabezpečovania činností správy:

#### **2.1. Prevádzka bytového domu:**

- a) starostlivosť spojenú s dodávkou tepla na ústredné kúrenie ( ďalej len „ ÚK“ ) a teplú úžitkovú vodu (ďalej len „TÚV“),
- b) dodávku studenej vody (ďalej len „SV“)
- c) odvádzanie odpadových a zrážkových vôd,
- d) dodávku elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu a jeho príslušenstva,
- e) deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu v prípade jej vyhlásenia mestom Bytča,
- f) 24- hodinovú havarijnú službu v bytovom fonde,
- g) odborné prehliadky a skúšky elektrických zariadení,
- h) odborné prehliadky a skúšky bleskozvodov,
- i) odborné prehliadky a skúšky plynových zariadení,
- j) revíziu správu komínov,
- k) požiarnu dokumentáciu a revízie,
- l) účtovné doklady (evidenčné listy, výpočtové listy, zálohové predpisy, výpis pohľadávok a záväzkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov).

#### **2.2. Vedenie ekonomickej agendy**

- a) vedenie úhrad nájomného a zálohových platieb za poskytnuté služby na samostatnom bankovom účte a v analytickom členení za každý bytový dom samostatne,
- b) evidencia výdavkov fondu prevádzky, údržby a opráv bytového fondu,
- c) výpočet a vystavenie predpisov mesačných úhrad za užívanie bytov a nebytových priestorov v súlade s platnými právnymi predpismi, touto Zmluvou a internými predpismi a postupmi Mandanta,
- d) rozúčtovanie ročných nákladov na byty a nebytové priestory a vyúčtovanie zálohových úhrad za užívanie bytu a nebytového priestoru spôsobom a v termínoch určených v nasledujúcich ustanoveniach tejto Zmluvy,

- e) vedenie účtovníctva a spracovanie vyúčtovania služieb spojených s prevádzkou bytového fondu podľa jednotlivých bytových domov,
- f) kontrola cenovej a vecnej správnosti fakturácie dodávok a prác,
- g) vyúčtovanie príjmov a výdavkov bytových domov,
- h) vykonanie ročného vyúčtovania zálohových platieb za poskytnuté služby,
- i) predkladanie pravidelných štvrtročných prehľadov o čerpaní fondu prevádzky údržby a opráv a o úhrade služieb,
- j) predkladanie pravidelných štvrtročných prehľadov o pohľadávkach voči nájomníkom.

### **2.3. Technická oblasť**

- a) vykonávanie prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení podľa osobitných prepisov v termínoch stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi a normami,
- b) zabezpečenie odstránenia závad zistených pri odborných prehliadkach a odborných skúškach vyhradených technických zariadení bytového fondu za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve,
- c) požiarnu ochranu a BOZP v zmysle platných prepisov,
- d) každoročné spracovanie harmonogramu potrebných opráv a údržbu domu,
- e) starostlivosť o meráciu a regulačnú techniku v zmysle príslušných STN,
- f) vykonávanie ohliadok obytného domu.

### **2.4. Právna oblasť**

- a) príprava a uzatváranie zmlúv o nájme v mene Mandanta v súlade s platným a účinným VZN mesta Bytča o podmienkach nájmu a užívania nájomných bytov a bytov osobitného určenia vo vlastníctve mesta Bytča,
- b) zasielanie písomných upomienok na úhradu dlžných súm nájomníkom,
- c) odosielanie oznámení o blížiacom sa termíne ukončenia účinnosti nájomnej zmluvy a v prípade nepodpísania novej nájomnej zmluvy bezodkladné odosielanie výzvy na uvoľnenie predmetu nájmu.
- d) zastupovanie Mandanta pred orgánmi štátnej správy alebo samosprávy vo veciach týkajúcich sa výkonu správy,
- e) zabezpečenie plnenia z nájomných zmlúv,
- f) bezodkladné spracovanie podkladov na súdne spory týkajúce sa nedoplatkov a obytného domu .

## **Čl. III.**

### **Práva a povinnosti Mandatára**

1. Pri plnení predmetu tejto Zmluvy sa Mandatár zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, technické normy, prevádzkové, bezpečnostné predpisy, predpisy na ochranu zdravia a životného prostredia, a ustanovenia tejto Zmluvy.
2. Mandatár sa zaväzuje pri plnení predmetu tejto Zmluvy postupovať s odbornou starostlivosťou, v súlade s pokynmi Mandanta, v súlade s jeho záujmami, či už výslovnými alebo tými, o ktorých vie, či musí vedieť a to v súlade s účelom, ktorý má byť touto Zmluvou dosiahnutý a ktorý je Mandatárovi známy, alebo ho musí poznať.

3. Mandatár je povinný oznámiť Mandantovi všetky okolnosti, ktoré zistil pri obstarávaní záležitosti a ktoré môžu mať vplyv na zmenu pokynov Mandanta. Ak Mandatár zistí, že pokyny Mandanta sú nevhodné alebo neúčelné je povinný na toto Mandanta písomne upozorniť. V prípade ak Mandant trvá na svojich pôvodných pokynoch má Mandatár právo:
  - a) v obstarávaní záležitosti pokračovať podľa pokynov Mandanta, pričom s ohľadom na druh nevhodnosti pokynov sa v zodpovedajúcom pomere zbavuje zodpovednosti za úspech obstarania záležitosti a za vady ním poskytovanej služby Mandantovi,
  - b) v prípade pokračovania v obstarávaní záležitosti požadovať od Mandanta, aby svoje požiadavky potvrdil písomne,
  - c) odstúpiť od zmluvy.
4. Mandatár je povinný dbať na maximálnu hospodárnosť pri dojednávaní podmienok poskytovania služieb pre Mandanta podľa tejto Zmluvy a konať s odbornou starostlivosťou.
5. Mandatár je povinný vykonávať činnosti podľa tejto Zmluvy osobne (prostredníctvom konateľov) a je oprávnený na svoju činnosť poveriť svojich zamestnancov a tretie osoby, v mene a na účet Mandanta a je povinný dbať na ochranu práv Mandanta.
6. Mandatár je oprávnený k nasledovným konaniam v mene Mandanta:
  - 6.1. pripravovať nájomné zmluvy s nájomcami bytov v súlade s platnými právnymi predpismi a všeobecne záväznými nariadeniami a osobitnými pokynmi Mandanta. Nájomné zmluvy vždy podpisuje primátor mesta,
  - 6.2. v prípade skončenia platnosti nájomnej zmluvy zabezpečí uvedenie predmetných priestorov do pôvodného stavu, v prípade ak o to Mandant požiada.,
  - 6.3. konať vo všetkých konaniach a zmluvných záväzkoch, do ktorých by vystupoval sám Mandant (napr. stavebné, vodohospodárske a i.),
  - 6.4. účtovať, vyberať a následne vymáhať pohľadávky na nájomnom a úhradách spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a to mimosúdne, vrátane príslušenstva pohľadávky vzniknutých oneskoreným inkasovaním platieb a odvádzať ich na účet Mandanta
  - 6.5. pripravovať nájomníkom výpoveď z nájmu za dodržania platných právnych predpisov, a súčasne je oprávnený pripravovať dohody o skončení nájmu, ktoré podpisuje primátor mesta,
  - 6.6. rozhodovať o využití spoločných priestorov v bytovom fonde,
  - 6.7. zabezpečiť riadny stav a bezpečnosť, požiarnu ochranu.,
  - 6.8. dávať písomné výzvy podľa §711 ods. 1 písm. c) zákona 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení nájomcom, ktorí alebo členovia domácnosti ktorých poškodzujú by, jeho príslušenstvo lebo spoločné priestory alebo narúšajú pokojné bývanie v bytovom dome alebo ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy,
  - 6.9. vypracovávať harmonogram odborných prehliadok a skúšok (revízií) vyhradených technických zariadení a zmluvne zabezpečovať ich výkon v zmysle platných predpisov. V prípade zistených nedostatkov zabezpečiť ich odstránenie.
  - 6.10. viesť dokumentáciu a zabezpečiť činnosť podľa zákona č. 314/2001 Z. z.

- o ochrane pred požiarmi v pltnom znení.
- 6.11. vymáhať mimosúdne na nájomcoch alebo užívateľoch bytov, na ich dedičoch a právnych nástupcoch, prípadne iných osobách odstránenie všetkých škôd na majetku Mandanta, za ktoré zodpovedajú a vymáhať od nich príslušnú náhradu v prípade, že ju dobrovoľne neodstránia.
  7. Mandatár je povinný zabezpečiť:
    - 7.1. všetky podklady pre evidenciu žiadateľov o nájom, ich pravidelnú aktualizáciu,
    - 7.2. aktualizáciu pasportizácie bytového fondu, ktorý je majetkom Mandanta,
    - 7.3. ochrana bytového fondu Mandanta,
    - 7.4. vedenie účtovnej evidencie a kedykoľvek na požiadanie Mandantovi umožniť nahliadnuť do účtovných kníh a spisov, výsledkov vymáhania nezaplateného nájomného, platieb za služby súvisiace s užívaním bytov a nebytových priestorov, poplatkov z omeškania a do prehľadu o čerpaní nákladov na opravu a údržbu majetku Mandanta,
    - 7.5. vedenie evidencie nájomníkov a osôb, ktoré v bytoch bývajú,
    - 7.6. prehľad voľných bytov a nebytových priestorov,
    - 7.7. rozúčtovanie a vyúčtovanie zálohových platieb,
    - 7.8. výber depozitu a jeho odvedenie na osobitný účet Mandanta
    - 7.9. vyhotovenie návrhu právnych dokumentov pre Mandanta v rámci predmetu tejto Zmluvy,
    - 7.10. vedenie korešpondencie, administratívnej a technickej dokumentácie vrátane archivácie,
    - 7.11. kontakt s nájomcami,
    - 7.12. správu spoločných priestorov bytového fondu,
    - 7.13. zabezpečovať všetky potrebné revízie a ich úhradu
  8. Mandatár sa zaväzuje evidovať všetky platby nájomníkov, viesť a kontrolovať úhrady za všetky služby poskytnuté Mandantovi tretími osobami.
  9. Na požiadanie Mandanta je Mandatár povinný predložiť do piatich pracovných dní od požiadania k nahliadnutiu doklady týkajúce sa správy bytového fondu Mandanta alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a to: došlé objednávky, dodacie listy, faktúry a iné doklady za vykonané údržby a opravy v bytovom fonde.
  10. Mandatár je povinný v primeranej lehote od uzavretia tejto Zmluvy, resp. od prevzatia dokumentácie (pokiaľ tak neurobil Mandant) oznámiť nájomníkom v zálohovom predpise výšku mesačných platieb pozostávajúcich z:
    - a. nájomného,
    - b. preddavkov na jednotlivé služby – plnenia spojené s užívaním bytu, pričom pri ich určení vychádza z regulovaných cien dodávaných médií a služieb podľa uzavretých zmlúv na ich dodávku, zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce obdobie.
  11. Mandatár je oprávnený navrhnúť Mandantovi zmenu jednotlivých zálohových platieb na základe ohláseného zvýšenia cien poskytovaných služieb, na základe rozhodnutia cenových orgánov, resp. pri zmene podmienok rozhodujúcich pre výpočet zálohovej platby zo strany nájomníka v obytnom dome. Každú zmenu výšky zálohových platieb,

ktorú Mandant písomne odsúhlasí, je Mandatár povinný bez zbytočného odkladu oznámiť dotknutým nájomníkom bytov a/alebo nebytových priestorov.

12. Po skončení kalendárneho roka je Mandatár povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za realizované služby, spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov podľa platných právnych predpisov.
13. Celkové vyúčtovanie nákladov za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov je Mandatár povinný vykonať a doručiť nájomníkom do 31. mája nasledujúceho roka, pričom vyúčtovanie a vzniknutý preplatok týchto nákladov u jednotlivých nájomníkov je Mandatár povinný oznámiť Mandantovi najneskôr do 5. júna, V prípade, že voči nájomníkom bude vedený nedoplatok z titulu neuhradeného zálohového predpisu v nasledujúcom roku, Mandatár vykoná potrebné právne úkony k zabezpečeniu pohľadávky- uzatvorenie dohody o splátkach a o uznaní dlhu, ktoré podpisuje primátor mesta Bytča.
14. Mandatár je povinný priebežne informovať Mandanta o všetkých skutočnostiach rozhodujúcich pre výkon činnosti podľa tejto Zmluvy.
15. Mandatár je povinný predložiť Mandantovi spolu s vyúčtovaním podľa čl. III. ods. 13 tejto Zmluvy správu o svojej činnosti a finančnom hospodárení za predchádzajúci rok a predložiť na nasledujúci kalendárny rok ročný plán údržby a opráv s približným finančným rozpočtom údržby a opráv.
16. V prípade havárie alebo bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva alebo vzniku škody je Mandatár povinný okamžite zabezpečiť odstránenie havarijného stavu alebo vykonať oné opatrenia na odvrátenie škody alebo zabránenie jej zväčšeniu, a to aj bez predchádzajúceho súhlasu Mandanta s takým úkonom, pričom Mandatár je povinný postupovať s odbornou starostlivosťou dobrého hospodára.
17. Mandatár je povinný bezodkladne odovzdať Mandantovi veci, ktoré za neho prevzal v súvislosti s plnením predmetu tejto Zmluvy. Toto ustanovenie sa vzťahuje najmä na vybrané nájomné, úhrady za plnenia súvisiace s užívaním bytov. Mandatár sa zaväzuje vybrané nájomné a úhrady za plnenia súvisiace s užívaním bytov poukazovať zálohovo mesačne vo výške ..... na jeho účet vedený ..... IBAN: VS:..... ŠS:.....
18. Mandatár je povinný platiť úhrady za plnenia spojené s užívaním bytového fondu Mandanta do výšky prijatých finančných prostriedkov na sledovanom účte. V prípade nedostatku finančných prostriedkov na účte zriadenom pre Mandanta na zabezpečenie plynulého zabezpečenia plnení, je Mandant povinný doplniť finančné prostriedky podľa písomnej požiadavky Mandatára. Mandatár nezodpovedá za škody, ktoré vznikli nezabezpečením plnenia predmetu tejto Zmluvy z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov.
19. Mandatár má právo na náhradu preukázaných nákladov vynaložených v súvislosti s obstarávaním záležitostí pre Mandanta a to najmä náklady na prevádzku, údržbu a opravy bytového fondu Mandanta, poplatky súvisiace s mimosúdnym vymáhaním pohľadávok, náklady súvisiace s deložáciou, pokiaľ ich výška jednotlivo neprekročí

500,- EUR (bez DPH). Náklady nad 500,-EUR (bez DPH) zabezpečuje Mandant vo vlastnej réžii.

20. Mandatár je povinný preukázateľne vynaložené náklady podľa článku III. ods. 19. tejto Zmluvy mesačne vyúčtovať vždy najneskôr do 20. dňa nasledujúceho mesiaca. Mandant sa zaväzuje preukázateľne vynaložené náklady uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry.
21. Mandatár je povinný bez zbytočného odkladu, ale najneskôr do 1 mesiaca odo dňa, kedy sa o skutočnosti dozvedel, oznámiť Mandantovi písomne alebo osobne uskutočnené zmeny a skutočnosti, rozhodujúce pre výpočet zálohových platieb, resp. vyúčtovanie zálohových platieb. Ide najmä o tieto zmeny:
  - užívanie bytu na iné účely ako bývanie,
  - zmeny počtu bývajúcich osôb v byte,
  - závady na meracom zariadení v byte (ST, TÚV)
  - stavebné úpravy v byte súvisiace s vykurovaním bytu, odberom vody a pod.,
  - ďalšie skutočnosti súvisiace s určením výšky zálohových platieb.

#### **Článok IV. Práva a povinnosti Mandanta**

1. Mandant sa zaväzuje realizovať svoje práva a povinnosti v súlade s ust. § 566 a nasl. Obchodného zákonníka a v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a touto Zmluvou.
2. Mandant je povinný poskytovať Mandatárovi písomné (pričom postačujúca je aj elektronická forma), včasné a pravdivé informácie potrebné na riadne zabezpečenie činností podľa tejto Zmluvy a podľa potreby zabezpečiť súčinnosť zodpovedných pracovníkov a informovaných osôb Mandanta. Mandant je povinný poskytnúť Mandatárovi všetku potrebnú súčinnosť tak, aby Mandatár mohol činnosti v zmysle tejto Zmluvy uskutočniť včas.
3. Mandant má právo oboznamovať sa počas výkonu činnosti Mandatára s agendou týkajúcou sa zabezpečenia zmluvne dohodnutých činností, kedykoľvek písomne požiada o prístup k dokladom.
4. Pre účely tejto Zmluvy je kontaktnou osobou za Mandanta vedúci oddelenia správy majetku a RR na MsÚ v Bytči ,resp. ním poverená osoba z oddelenia. Pokyny pre Mandatára musia byť predložené písomne, podpísané vždy primátom mesta Bytča.

#### **Článok V. Spôsob a oprávnenie hospodárenie s fondom prevádzky, údržby a opráv**

1. Fond prevádzky údržby a opráv ( ďalej len „FPÚaO“) slúži na úhradu nákladov a údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj na úhradu výdavkov na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytového domu.

2. Súlad čerpania prostriedkov so schváleným rozpočtom nad sumu 500 € kontroluje a svojim podpisom potvrdzuje poverený zástupca Mandanta. Čerpanie prostriedkov je možné len do výšky preddavkov uhradených do FPÚaO Mandantom.
3. Na použitie finančných prostriedkov FPÚaO na krytie nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami zariadení podľa osobitných predpisov a na odstraňovanie závad vyplývajúcich z revízných správ nad sumu 500 € je potrebný súhlas Mandanta na základe cenovej ponuky, príp. ponúk predložených Mandatárom.
4. Mandatár vedie o čerpaní FPÚaO samostatnú evidenciu. Prostriedky z FPÚaO nepoužité v príslušnom kalendárnom roku prechádzajú do nasledujúceho roka, prostriedky FPÚaO môže Mandatár prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v prípade ich dočasného nedostatku, po preklení nedostatku sa prostriedky vrátia do FPÚaO.
5. Množstvo, kvalitu a cenu vykonanej práce potvrdzujú svojim podpisom Mandatár a poverený zástupca Mandanta. Nekvalitné plnenie je Mandatár povinný odstrániť reklamáciou.
6. Mandatár zodpovedá za záväzky Mandanta vzniknuté pri plnení predmetu tejto Zmluvy až do výšky splatených úhrad za plnenia do FPÚaO alebo do výšky zostatku FPÚaO v bytovom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva Mandatár v rámci tejto Zmluvy, nesie Mandant, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do FPÚaO bytového domu.
7. Mandatár nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním plánu údržby a opráv bytového domu pre jeho neschválenie alebo pre nedostatok prostriedkov vo FPÚaO bytového domu.

## **Článok VI. Splnomocnenie**

1. Mandant splnomocňuje Mandatára na právne úkony v rozsahu práv a povinností touto Zmluvou, ktoré bude Mandatár v jeho mene uzatvárať na zabezpečenie povinností podľa tejto Zmluvy.
2. Mandatár je oprávnený zastupovať Mandanta pri vymáhaní škody, ktorá vznikla činnosťou tretích osôb, ako aj zastupovať Mandanta pri vymáhaní pohľadávok pred orgánmi štátnej správy a inými príslušnými orgánmi a exekútormi, ku ktorému mu Mandant udeľuje plnomocenstvo a Mandatár ho v plnom rozsahu prijíma.

## **Článok VII. Odmena Mandatára**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Mandatár má nárok na mesačnú odmenu za dojednané činnosti správy v zmysle tejto Zmluvy nasledovne:
  - 1.1. Cena za správu bytu a nebytového priestoru a za vedenie bytovej agenty v bytovom dome vo vlastníctve Mandanta ,č.s.1578 a 1579 v Bytči/88 bytov/  
..... EUR (vrátane DPH) mesačne/1byt
- Cena za ročné vyúčtovanie je zahrnutá v cene za vedenie bytovej agenty. Každé ďalšie ročné vyúčtovanie nad dohodnutý rámec bude spoplatnené, ako aj ďalšie služby poskytované Mandatárom nad dohodnutý predmet tejto Zmluvy, podľa aktuálneho cenníka Mandatára.
2. Odmenu Mandatár vyfakturuje po skončení príslušného mesiaca, faktúra bude splatná do 14 pracovných dní odo dňa jej doručenia Mandantovi.
3. Zmluvné strany sa dohodli na každoročnej úprave odmeny o ročnú percentuálnu mieru inflácie v prípade, ak táto prekročí 2,5%. V takom prípade Mandatár oznámi Mandantovi, že došlo k prekročeniu 2,5% ročnej percentuálnej inflácie s priložením dokladu potvrdzujúceho túto skutočnosť a od nasledujúceho bežného mesiaca vyhotoví faktúru s touto zmenou.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že zmeniť dohodnutú výšku odmeny Mandatárovi je možné iba písomným dodatkom k tejto Zmluve, okrem úpravy ceny uvedenej ods. 3 tohto článku tejto Zmluvy.
5. Mandatár sa zväzuje v termíne do 7 dní odo dňa podpísania tejto Zmluvy zriadiť za účelom sústred'ovania platieb nájomného a platieb za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov samostatný účet, o čom bude Mandanta bezodkladne informovať, pričom uvedené platby je Mandatár povinný viesť analyticky pre každý bytový dom samostatne, Mandatár je povinný viesť účtovnú evidenciu o prijatých platbách nájomného a služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov ako aj evidenciu použitia prostriedkov FPÚaO pre každý obytný dom samostatne.

## **Článok VIII.**

### **Osobitné ustanovenia a zodpovednosť za škodu**

1. Právne úkony týkajúce sa bytového domu, spoločných častí a zariadení bytového fondu, vykonané Mandatárom v rozsahu dojednanom v tejto Zmluve zaväzujú Mandanta.
2. Mandatár zodpovedá Mandantovi za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy a zo všeobecne platných predpisov vzťahujúcich sa k predmetu plnenia.
3. Mandatár zodpovedá za ním spôsobenú škodu v súvislosti zo zabezpečením predmetu tejto Zmluvy, okrem ak by túto škodu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti alebo ak by Mandant i napriek upozorneniu Mandatára nevyčlenil

dostatočné finančné prostriedky na zabránenie vzniku škody alebo ak by Mandant aj napriek upozorneniu Mandatára trval na príkaze majúcom za priamy následok vznik škody.

4. Mandatár zodpovedá Mandantovi za plnenie zmluvne dohodnutých povinností.

### **Článok IX. Ukončenie zmluvy**

1. Táto Zmluva zaniká:
  - a) dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou,
  - c) odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že každá zmluvná strana môže túto Zmluvu vypovedať kedykoľvek, aj bez uvedenia dôvodu k 30.06. bežného roka. Výpoveď musí byť doručená druhej zmluvnej strane minimálne 6 mesiacov vopred.
3. Odo dňa účinnosti výpovede Mandatár nesmie pokračovať vo svojej činnosti, avšak je povinný upozorniť Mandanta na akúkoľvek škodu, ktorá môže bezprostredne hroziť Mandantovi nedokončením činností súvisiacich s predmetom tejto Zmluvy, ako ho aj informovať o možných opatreniach za účelom jej odvrátenia.
4. Zmluvné strany označujú porušenie tejto Zmluvy za podstatné:
  - a) v prípade porušenia povinností podľa článku III. A článku IV. tejto Zmluvy Mandantom alebo Mandatárom,
  - b) ak voči Mandatárovi je vyhlásenie konkurzné, reštrukturalizačné konanie alebo ak Mandatár vstúpil do likvidácie,
  - c) ak Mandant neuhradí riadne vystavenú faktúru dlhšie ako 45 dní po termíne jej splatnosti.
5. V prípade porušenia povinností, ktoré nie sú v tejto Zmluve označené ako podstatné, sa odstúpenia od tejto Zmluvy riadi príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka o odstúpení od zmluvy.
6. Odstúpenie od Zmluvy musí byť podpísané štatutárnym orgánom odstupujúceho. Odstúpenie od Zmluvy nadobúda účinnosť dňom doručenia oznámenia o odstúpení do sídla druhej zmluvnej strany.
7. Pre vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán platia ustanovenia §564 a nasl. Zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení.
8. Doručením výpovede nie je dotknutá ani odmena ani úhrada vynaložených nákladov, ktoré Mandatár do dňa ukončenia Zmluvy vynaložil.

### **Článok X.**

## Závěrečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke mesta Bytča. O nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy bude Mandant bezodkladne informovať Mandatára.
2. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením celej Zmluvy. Povinnosť Zmluvu zverejniť vyplýva s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení.
3. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto Zmluve možno vykonať len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán v písomnej forme.
4. Vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
5. Ak by niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto Zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim účelu, ktorý zmluvné strany sledovali v čase podpisu tejto Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto Zmluvy prednostne riešiť dohodou.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je Príloha č. 1 – zoznam bytového fondu Mandanta. Akákoľvek zmena v údajoch v Prílohe č. 1 doručená Mandatárovi sa stáva súčasťou tejto Zmluvy bez toho, aby sa vyžadoval dodatok k tejto Zmluve.
8. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch z ktorých každý má platnosť originálu, pričom každá zmluvná strana obdrží dva rovnopisy.
9. Táto Zmluva bola uzavretá slobodne a vážne. Zmluva nie je uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, nie je v rozpore s dobrými mravmi ani so zásadami poctivého obchodného styku. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsah porozumeli a na znak súhlasu je vlastnoručne podpísali.
10. Zmluvné strany podpisom tejto Zmluvy zároveň potvrdzujú, že sú oprávnení s jej predmetom disponovať bez obmedzenia, právny úkon je urobený v predpísanej forme, prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne zrozumiteľné a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.

### Prílohy:

- .....
- .....
- .....

V Bytči, dňa: ..... 2020

*Za Mandanta:*

*Za Mandatára:*

.....

.....