

# MANDÁTNA ZMLUVA O POSKYTOVANÍ SLUŽIEB SPRÁVY,

*uzatvorená v zmysle ustanovenia § 566 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení*

medzi:

**obcou Radobica, ul. Obecný úrad Radobica č. 124, 972 48 ako právnickou osobou, ktorá je vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, spoločných častí a zariadení a príslušenstva bytového domu so súpisným číslom 125, nachádzajúcom sa v obci Radobica, postavenom na parcele registra „C“ č. 113/6 evidovanom Okresný úradom Prievidza, katastrálnym odborom, na LV č. 1650, katastrálne územie: Radobica, v obci: Radobica, okres: Prievidza**

**IČO: 00318451**

**DIČ/IČ DPH: 2021211808**

(ďalej len ako „vlastník bytov a nebytových priestorov“ alebo „Mandant“)

a

**Názov: Správa Domov J+M, s.r.o.**

**Sídlo: Betliarska 21, 851 07 Bratislava**

**IČO: 54543100**

**DIČ/IČ DPH: 2121722669**

**Zapísaný: Obchodný register SR Bratislava I, vl. č. 160433/B, odd. Sro**

**Zastúpená: Miroslava Korcová – konateľka spoločnosti**

**Bankové spojenie: SK69 1100 0000 0029 4512 8491**

**Emailová adresa: spravadomovjm2@gmail.com**

**Telefonický kontakt: +421 907 071 406**

(ďalej len ako „Mandatár“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“).

## ČLÁNOK I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Účelom uzatvorenia Mandátnej zmluvy o poskytovaní služieb správy (ďalej len ako „zmluva“) je podrobná úprava práv a povinností zmluvných strán a úprava záväzkových právnych vzťahov medzi zmluvnými stranami, ktoré vzniknú, zmenia sa alebo zaniknú

medzi zmluvnými stranami v súvislosti s odplatným vykonávaním činností zo strany Mandatára v mene Mandanta uvedených ako služby pre bytový dom.

2. Účelom zmluvy je tiež podpora komplexnej správy bytového domu, efektívnej spolupráce Mandanta a Mandatára zodpovedajúcej dobrým mravom a poctivému obchodnému styku, najmä s ohľadom na dobré vzťahy Mandanta a Mandatára, ako aj na dobré meno Mandanta a plnohodnotné zabezpečenie služieb pre bytový dom.

## **ČLÁNOK II. PREDMET ZMLUVY**

1. Predmetom zmluvy je odplatné zabezpečenie a poskytovanie služieb podľa ods. 2 tohto článku zo strany Mandatára pre bytový dom so súpisným číslom 124 , nachádzajúcim sa v obci Radobica, v obci Radobica postavenom na parcele č. 113/6 evidovanom Okresným úradom Prievidza, katastrálnym odborom, na LV č. 1650, katastrálne územie: Radobica, vrátane jeho spoločných častí, zariadení a príslušenstva, o výmere: 492m<sup>2</sup> a 225m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, umiestnenie pozemku: Radobica (ďalej len ako „**bytový dom**“ alebo „**dom**“), a to na účet a v mene Mandanta.
2. Zabezpečením a poskytovaním služieb v zmysle ods. 1. tohto článku zmluvy sa rozumie súhrn činností Mandatára, prostredníctvom ktorých ako právnická osoba v rámci predmetu svojho podnikania zabezpečuje pre Mandanta ako výlučného vlastníka bytov a nebytových priestorov v bytovom dome najmä:
  - a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva bytového domu, špecifikovaného v predchádzajúcom odseku tohto článku zmluvy,
  - b) služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,
  - c) hospodárenie so zvereným majetkom Mandanta s odbornou starostlivosťou a v súlade so zákonom 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu, so zmluvou o úvere so Štátnym fondom rozvoja bývania č. 300/138/2018 a 300/136/2018 a s touto zmluvou,
  - d) vymáhanie škody, ktorá Mandantovi vznikla činnosťou niektorého z nájomcov bytu alebo nebytového priestoru alebo tretích osôb,
  - e) stanovenie predpisu nájomného za nájom bytov, nebytových priestorov a preddavkov za služby spojené s ich užívaním podľa ustanovení tejto zmluvy, vyberanie týchto úhrad na účet zriadení mandatárom,
  - f) sledovanie úhrad za plnenia a úhrad nájomného od nájomcov a vymáhanie vzniknutých nedoplatkov nájomcov,
  - g) navrhovanie výšky tvorby fondu prevádzky údržby a opráv bytového domu na kalendárny rok podľa príslušných ustanovení zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,
  - h) iné činnosti potrebné pre výkon efektívnej a hospodársky účelnej správy bytového domu podľa osobitných pokynov Mandanta.

## **ČLÁNOK III. SPÔSOB POSKYTOVANIA SLUŽIEB**

1. Mandatár sa touto zmluvou zaväzuje poskytovať služby správy bytového domu samostatne,

v mene a na účet mandanta.

2. Mandatár hospodári s finančnými prostriedkami a s ďalším zvereným majetkom Mandanta s odbornou starostlivosťou, ako aj v súlade so všeobecne záväznými predpismi a touto zmluvou tak, aby zabezpečil čo najhospodárnejšie a najefektívnejšie služby správy bytovému domu.
3. Mandatár je pri plnení predmetu zmluvy za každých okolností povinný uprednostniť záujmy Mandanta pred svojimi podnikateľskými (prípadne inými) záujmami.
4. Pri obstarávaní jednotlivých tovarov a služieb je Mandatár povinný dojednať pre Mandanta čo najvýhodnejšie podmienky. Pri výbere dodávateľa je povinný riadiť sa rozhodnutím Mandanta, ak nejde o zabezpečenie činností, ktoré sú nevyhnutné z dôvodu, že je ohrozený život, zdravie alebo majetok Mandanta, resp. nájomcov alebo tretích osôb.
5. Mandatár zodpovedá Mandantovi za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z ustanovení príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov alebo zo zmluvy.

## ČLÁNOK IV.

### PRÁVA A POVINNOSTI MANDATÁRA

1. V rámci zabezpečenia riadneho a efektívneho poskytovania služieb správy bytového domu je Mandatár povinný:
  - a) **V oblasti finančno-ekonomickej agendy bytového domu:**
    - disponovať s účtom bytového domu v banke v súlade so zmluvou, pričom zriaďovateľom tohto účtu je Mandant; Mandatár je oprávnený disponovať s finančnými prostriedkami a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti správcu nehnuteľnosti ku ktorej je existencia bankového účtu viazaná,
    - určovať nájomcom výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu/nebytového priestoru, pri zohľadnení spotreby energií na základe údajov z predchádzajúceho roka, so zohľadnením predpokladaného vývoja cien a zásad určenia ich výšky odsúhlasených Mandantom,
    - sledovať úhrady za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a nájomného vykonávané zo strany jednotlivých nájomcov bytov v bytovom dome,
    - viesť podrobné evidencie príjmov a výdavkov, nákladov a výnosov bytového domu,
    - spracovať ročné vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov podľa pravidiel, ktoré sú prílohou č. 1 zmluvy a odoslať ich nájomcom a Mandantovi najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka zásielkou adresovanou do vlastných rúk alebo ich odovzdať osobne oproti podpisu o ich prevzatí
    - zaslať nájomcom preplatky zistené vyúčtovaním skutočných nákladov za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa odoslania vyúčtovaní,
    - zabezpečiť služby a tovary od externých spoločností, nevyhnutné k riadnej prevádzke bytového domu a dojednávať zmluvné podmienky čo najvýhodnejšie pre Mandanta a jeho nájomcov,
    - informovať Mandanta o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv minimálne 1 x ročne,

- na požiadanie poskytovať Mandantovi všetky informácie a podklady, týkajúce sa poskytovania služieb a hospodárenia s majetkom Mandanta,
- umožniť Mandantovi nahliadať do dokladov, týkajúcich sa poskytovaných služieb domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie,
- zabezpečiť poistenie bytového domu.

**b) V oblasti technicko – prevádzkovej agendy bytového domu:**

- zabezpečiť prevádzku, údržbu a opravy jednotlivých častí a zariadení domu v súlade s odbornou starostlivosťou, osobitnými predpismi a podľa pokynov Mandanta,
- zabezpečiť obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu v rozsahu a za podmienok odsúhlasených zo strany Mandanta,
- vypracovať ročný plán opráv najneskôr do 30. novembra bežného roka, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a predložiť ho Mandantovi spôsobom, ktorý určí Mandant,
- navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na nasledujúci kalendárny rok, zohľadňujúcu povinnosť v zmysle § 18 zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní,
- zabezpečiť služby spojené s užívaním bytu/nebytového priestoru v bytovom dome v rozsahu plynulej dodávky studenej vody, odvádzania odpadových a zrážkových vôd, dodávky elektrickej energie pre spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu, dodávku plynu, odstraňovanie havarijného stavu v jednotlivých častiach a na jednotlivých zariadeniach bytového domu, ako aj ďalšie služby v zmysle osobitného pokynu Mandanta,
- zabezpečiť komplexnú protipožiarnu ochranu bytového domu, vrátane prevencie,
- zabezpečiť dezinfekciu, dezinfekciu, deratizáciu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi,
- zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok Mandanta, nájomcov a tretích osôb, a to aj bez predchádzajúceho súhlasu Mandanta,
- aj bez predchádzajúceho súhlasu Mandanta zabezpečiť odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia jednotlivých častí a zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok nájomníkov, Mandanta alebo tretích osôb.

**c) V oblasti zmluvnej právnej agendy a agendy spojenej s vymáhaním pohľadávok:**

- zabezpečiť vypracovanie, spracovanie a vedenie mandátnej zmluvy o poskytovaní služieb správy,
- zabezpečiť vypracovanie zmlúv o nájme jednotlivých bytov v rámci domu,
- zabezpečiť vypracovanie, spracovanie a vedenie zmlúv o poskytovaní služieb a dodaní tovarov s externými spoločnosťami a dojednávať zmluvné podmienky čo najvýhodnejšie pre nájomcov a Mandanta,
- viesť a aktualizovať evidenciu nájomcov v bytovom dome,

- zaslať každému neplatičovi 2 upomienky, 1. upomienku neplatičovi do 3 týždňov po lehote splatnosti pohľadávky a 2. upomienku do 6 týždňov po lehote splatnosti pohľadávky a následne bezodkladne zabezpečiť vymáhanie nedoplatky súdnou cestou,
- zastrešiť ochranu osobných údajov evidovaných nájomcov v bytovom dome v rozsahu ustanovenom príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a zmluvou,
- zabezpečiť vykonávanie inkasných činností za účelom vymáhania nedoplatkov od nájomcov Mandanta, obchodných pohľadávok od externých spoločností dodávajúcich tovary a poskytujúcich služby pre bytový dom, ako aj iných pohľadávok, veriteľom ktorých je Mandant, vrátane a tiež vymáhania škody, ktorá nájomcom vznikla činnosťou tretej osoby alebo činnosťou niektorého nájomcu bytu/nebytového priestoru v bytovom dome,
- uplatňovať práva Mandanta vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku voči tretím osobám,
- nepoužiť majetok Mandanta na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so zabezpečovaním služieb podľa zmluvy,
- nevyužiť majetok Mandanta vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

## 2. Mandatár je oprávnený:

- a) odvádzať si z účtu bytového domu odmenu za výkon služieb, vo výške a v intervale určenými v tejto zmluve,
- b) spracúvať osobné údaje nájomcov bytov a nebytových priestorov v rozsahu meno a priezvisko nájomcu, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, e – mailová adresa, číslo účtu a kód banky,
- c) upraviť výšku odplaty za činnosti, ktoré sú predmetom tejto zmluvy o výšku inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, a to vždy k 01.07.bežného roka,
- d) v rámci plnenia svojich úloh určených zmluvou disponovať sumou do 500,00 EUR aj bez predchádzajúceho súhlasu Mandanta. Vyúčtovanie použitia týchto finančných prostriedkov bude Mandantovi oznámené a zdokladované najneskôr do jedného mesiaca odo dňa ich čerpania.

## **ČLÁNOK V.**

### **ODMENA MANDATÁRA**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Mandatár má nárok na mesačnú odmenu za výkon činností špecifikovaných v zmluve, vo výške: 8,00 EUR za každý byt v bytovom dome. Mandatár nie je platcom DPH.
2. Odmena podľa odseku 1 tohto článku prináležiaca Mandatárovi je splatná 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca a Mandatár je oprávnený si ju poukazovať svoj bežný účet.
3. Nárok na odmenu Mandatár nemá, ak napriek písomnému upozorneniu zo strany Mandanta nezariadil niektorú zo záležitostí podľa zmluvy v súlade s jeho pokynmi a výslovnými

požiadavkami, a to až do doby, pokiaľ predmetná záležitosť nebude zo strany Mandatára na účet Mandanta riadne obstaraná.

## **ČLÁNOK VI.**

### **ROZSAH A OBSAH SPRÁVY O ČINNOSTI MANDATÁRA**

1. Mandatár je povinný každoročne, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka, a tiež najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť Mandantovi správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok (v prípade zániku zmluvy a skončenia činnosti za celé obdobie poskytovania služieb od predloženia poslednej správy), ktorý je rozhodujúcim obdobím, v rozsahu informácií o finančnom hospodárení domu, o stave jednotlivých častí a zariadení domu, ako aj ďalších významných skutočnostiach, ktoré sú spôsobilé ovplyvniť práva Mandanta a nájomcov bytov.
2. Správa o činnosti podľa ods. 1 tohto článku obsahuje:
  - a) základné údaje o dome,
  - b) informácie o finančnom hospodárení domu, vrátane uvedenia:
    - zostatku na účte bytového domu vedeného v banke,
    - nákladoch bytového domu, ktoré vznikli za rozhodujúce obdobie, spolu s podrobným rozpisom jednotlivých položiek,
    - nedoplatkoch bytového domu evidovaných za rozhodujúce obdobie, vrátane údajov o dlžníkoch a dlžných sumách,
    - účtovnom stave fondu prevádzky, údržby a opráv, vrátane uvedenia údajov o jeho počiatočnom stave, čerpaní, tvorbe a zostatku za rozhodujúce obdobie.
  - c) popis stavu jednotlivých častí a zariadení, príslušenstva, príľahlého pozemku a konštrukčných prvkov bytového domu,
  - d) informácie o vykonaných a plánovaných odborných prehliadkach a skúškach technických zariadení bytového domu,
  - e) údaje o poistení domu,
  - f) stav vymáhania pohľadávok Mandanta podľa zmluvy.

## **ČLÁNOK VII.**

### **PRÁVA A POVINNOSTI MANDANTA**

1. Mandant sa zaväzuje:
  - na základe žiadosti poskytovať Mandatárovi včasné, pravdivé a úplné informácie o technickom a ekonomickom stave bytového domu, ktoré má k dispozícii a podľa potreby zabezpečiť súčinnosť zodpovedných osôb;
  - na požiadanie Mandatára poskytnúť doklady a iné písomnosti vzťahujúce sa k záležitostiam, ktoré sú predmetom zmluvy,
  - informovať Mandatára o všetkých dôležitých skutočnostiach v súvislosti s predmetom zmluvy,
  - pravidelne udávať pokyny Mandatárovi a poskytnúť mu súčinnosť nevyhnutnú na plnenie predmetu Zmluvy,

- stanoviť výšku mesačných platieb splátok veru zo Štátneho fondu rozvoja a bývania (v ďalšom texte len „ŠFRB“) pre správne stanovenie výšky nájomného,
  - tvoriť z osobitného rezervného fondu preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa osobitného prepisu za byty, ktoré nie sú odovzdané do nájmu žiadnemu nájomcovi
2. Mandant má právo na:
- riadne plnenie si zmluvných povinností zo strany Mandatára,
  - včasné a úplné informácie o plnení predmetu zmluvy,
  - nahliadať do dokumentácie Mandatára súvisiacej s plnením predmetu zmluvy.

## **ČLÁNOK VIII.**

### **ZÁSADY HOSPODÁRENIA S PROSTRIEDKAMI FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV A OPRÁVNENIE MANDATÁRA DISPONOVAŤ S TÝMITO PROSTRIEDKAMI**

1. Na financovanie prevádzky, údržby, opráv, modernizácie a rekonštrukcie bytového domu a príslušenstva sa zriaďuje fond prevádzky údržby a opráv domu, tvorený z dohodnutého nájomného ročne, minimálne vo výške 0,5 % oprávnených nákladov na obstaranie nájomných bytov.
2. Výšku preddavku do FPÚO určuje Mandant tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy domu a príslušenstva, ako aj náklady na plánovanú obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu, v súlade s pravidlom formulovaným v odseku 1 tohto článku.
3. Prostriedky FPÚO vedie Mandatár oddelene od prostriedkov zhromaždených od nájomcov v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
4. Mandatár disponuje s prostriedkami fondu so súhlasom Mandanta, ak táto zmluva neurčuje inak.
5. V rámci plnenia svojich úloh určených zmluvou je Mandatár oprávnený disponovať sumou do 500 EUR, aj bez predchádzajúceho súhlasu Mandanta. Vyúčtovanie použitia týchto finančných prostriedkov bude Mandantovi oznámené a zdokladované najneskôr do jedného mesiaca odo dňa ich čerpania.
6. Mandatár je oprávnený disponovať s prostriedkami fondu aj bez predchádzajúceho súhlasu Mandanta, ak je to nevyhnutné na odvrátenie bezprostredného ohrozenia života, zdravia alebo majetku Mandanta alebo tretích osôb.

## **ČLÁNOK IX.**

### **VZÁJOMNÉ PLATOBNÉ VZŤAHY A FINANČNÉ PODMIENKY**

1. Platenie nájomného a úhrad mesačných preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov zabezpečí Mandant pri uzatváraní nájomných zmlúv tak, že tieto platby budú poukazované na účet zriadený výlučne na tento účel.
2. Nájomné stanovené pre jednotlivé byty užívané nájomcami zahŕňa v sebe nasledujúce položky:
  - a) Splátka ŠFRB
  - b) Vlastné prostriedky obce vynaložené na výstavbu bytového domu

- c) Platba do fondu prevádzky, údržby a opráv
  - d) Odplata za výkon činností Mandatára podľa tejto zmluvy
  - e) Revízie technických zariadení
  - f) Bankové poplatky
  - g) Prostriedky na deratizáciu
3. Mandatár poukáže Mandantovi finančné prostriedky zodpovedajúce mesačnej sume splátky úveru ŠFRB vo výške 1 141,00 € , 238,64 € a 322,08 € spolu jednou čiastkou 1 701,72 € na účet Mandanta SK91 5600 0000 0090 1124 8010 vždy najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
  4. Mandatár poukáže Mandantovi finančné prostriedky zodpovedajúce mesačnej sume tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 371,73 € na účet Mandanta SK11 5600 0000 0090 1124 1011 vždy najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
  5. Prípadné zmeny sumy splátok úveru ŠFRB, poistného, príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a odplaty za výkone činností Mandatára po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy upravia zmluvné strany vždy písomne formou očíslovaného dodatku tejto zmluvy.

## **ČLÁNOK X. DOHODA O PLNEJ MOCI A ROZSAH SPLNOMOCNENIA MANDATÁRA**

1. Mandant v zmysle ust. § 568 ods. 3 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník splnomocňuje Mandatára konať v mene Mandanta vo všetkých úkonoch spojených s činnosťou Mandatára v rámci plnenia predmetu zmluvy v plnom rozsahu. Plnomocenstvo je udelené Mandatárovi počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy až do ukončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy.
2. Mandatár plnú moc prijíma.

## **ČLÁNOK XI. ZÁNİK ZMLUVY**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluva zaniká:
  - a) písomnou výpoveďou niektorej zo zmluvných strán za podmienok ustanovených v zákone a v zmluve,
  - b) dohodou zmluvných strán,
  - c) odstúpením od zmluvy,
  - d) zánikom Mandatára bez právneho nástupcu,
  - e) zánikom bytového domu,
  - f) vyčiarknutím Mandatára zo zoznamu správcu podľa osobitného predpisu.
3. Mandatár je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy v rozsahu jednotlivej záležitosti podľa zmluvy, ak Mandant úmyselne alebo z nebalosti nedodá Mandatárovi, a to ani do 30 dní po výzve Mandatára, všetky Mandatárom požadované podklady a informácie za účelom plnenia predmetu zmluvy, ktoré má Mandant k dispozícii. Dôvodom na odstúpenie od zmluvy nemôže byť objektívna nemožnosť Mandanta predložiť Mandatárovi požadované



podklady.

4. Mandant je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy v rozsahu jednotlivej záležitosti súvisiacej so správou bytového domu, ako aj v celosti, z dôvodu preukázateľného úmyselného zanedbávania povinnosti Mandatára podľa tejto zmluvy, ak zanedbávanie povinností zo strany Mandatára aj napriek písomnej výhrade, resp. upozorneniu zo strany Mandanta pretrváva.
5. V prípade odstúpenia od zmluvy zaniká zmluva ku dňu, kedy bude doručený prejav vôle odstúpiť od Zmluvy druhej zmluvnej strane.
6. Zmluvné strany sú oprávnené zmluvu kedykoľvek písomne vypovedať, a to aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota pre obidve zmluvné strany je tri kalendárne mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bolo druhej zmluvnej strane doručená písomná výpoveď.
7. Platnosť a účinnosť zmluvy je možné ukončiť aj písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán, za podmienok a k dátumu uvedenému v tejto dohode.
8. Všetky písomnosti a veci spojené s obstaraním záležitostí súvisiacich so správou bytového domu podľa zmluvy, ktoré má Mandatár v držbe je Mandatár povinný vrátiť Mandantovi najneskôr do 10 dní odo dňa zániku zmluvy. O odovzdaní písomností sa vyhotoví preberací protokol.
9. Dňom ukončenia platnosti a účinnosti zmluvy zaniká aj Dohoda o plnej moci udelenej podľa Čl. IX. Ods. 7.1. zmluvy.

## **ČLÁNOK XII.**

### **Dôverné informácie a ochrana osobných údajov**

1. Predmetom Zmluvy je aj záväzok oboch zmluvných strán zachovávať mlčanlivosť o obsahu informácií s cieľom zabezpečiť utajenie všetkých informácií, ktoré zmluvné strany považujú za dôverné, a ktoré sa o sebe navzájom dozvedia. Za dôverné sa v zmysle zmluvy považujú všetky skutočnosti povahy obchodnej, právnej, prevádzkovej, technickej, dokumentárnej, informatívnej a inej akokoľvek súvisiace so zmluvnou stranou, ktoré sa dostanú do dispozície druhej zmluvnej strany, alebo ak druhá strana získa vedomosť o ich obsahu, a to aj pred podpisom zmluvy, a to v ústnej, písomnej, elektronickej alebo akejkoľvek inej podobe, ak nie sú v obchodných kruhoch známe, s výnimkou, že sa stali známymi v dôsledku porušenia povinnosti mlčanlivosti druhou zmluvnou stranou (ďalej len „*Dôverné informácie*“). Zmluvné strany sa zaväzujú neposkytnúť dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany tretej osobe, ani nepoužiť ich v rozpore s ich účelom pre svoje potreby. Zmluvné strany sa ďalej zaväzujú, že budú takéto dôverné informácie chrániť aspoň v takom rozsahu ako vlastné dôverné informácie a zaväzujú sa v rovnakom rozsahu zaviazat' mlčanlivosťou všetky svoje organizačné zložky, zamestnancov a riadiacich pracovníkov, prostredníctvom ktorých plnenie zmluvy uskutočňujú, pričom za porušenie povinnosti týchto osôb zodpovedajú zmluvné strany v plnom rozsahu. Táto povinnosť pretrváva ešte 3 roky po skončení zmluvného vzťahu zo zmluvy a prechádza aj na právnych nástupcov zmluvných strán.
2. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že Mandatár je podľa zmluvy vo vzťahu k spracúvaniu osobných údajov dlžníkov Mandanta sprostredkovateľom v zmysle čl. 4

bodou 8 Nariadenia Európskeho Parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (ďalej len „GDPR“) a Mandant je prevádzkovateľom v zmysle čl. 4 bodu 7 GDPR. Mandatár sa zaväzuje spracúvať údaje v súlade s podmienkami GDPR; z tohto dôvodu vyhlasuje a zaväzuje sa spracúvať osobné údaje nájomcov (ďalej len „Údaje“) výlučne v rozsahu zodpovedajúcom účelu zmluvy. Osobné údaje sú uvedené v dokumentácii odovzdanej Mandantom Mandatárovi podľa bodu 2.2. a 6.1 písm. b) zmluvy a zahrňujú meno, priezvisko, dátum narodenia, (prípadne rodné číslo, kontaktné údaje, údaje o výške záväzkov voči Mandantovi, údaje o porušení povinností zo zmluvného vzťahu s Mandantom). V prípade, že sa Mandatár dozvie vierohodným spôsobom, že údaje nezodpovedajú skutočnosti, je povinný údaje opraviť a nesprávne údaje, ktoré nemožno opraviť alebo doplniť, tak aby boli správne úplne zlikvidovať, pričom o tejto skutočnosti bude Mandanta bezodkladne informovať.

3. Mandatár je na oprávnený spracúvať údaje nájomcov iba na dobu nevyhnutnú k naplneniu účelu spracúvania údajov vymedzeného zmluvou. Mandatár je oprávnený spracúvať osobné údaje v mene Mandanta ako prevádzkovateľa od ich prevzatia až do ukončenia zmluvného vzťahu. Pokiaľ z osobitného predpisu vyplýva povinnosť uchovávať podklady a dokumentáciu po určitú dobu, potom oprávnenie spracúvať osobné údaje uvedené v takýchto podkladoch a dokumentácii končí až jej uplynutím. Sprostredkovateľ po ukončení poskytovania služieb týkajúcich sa spracúvania na základe rozhodnutia prevádzkovateľa všetky osobné údaje vymaže alebo vráti prevádzkovateľovi a vymaže existujúce kópie, ak právo Únie alebo právo členského štátu nepožaduje uchovávanie týchto osobných údajov. Právnym základom spracúvania osobných údajov dotknutej osoby je čl. 6 ods. 1 písm. b) a písm. c) GDPR.
4. Spracúvanie osobných údajov je Mandatár oprávnený vykonávať prostredníctvom automatizovaných, čiastočne automatizovaných a neautomatizovaných prostriedkov. Spracúvanie osobných údajov zahrňuje ich uchovávanie, vyhľadávanie, prehliadanie, zaznamenávanie, usporadúvanie, preskupovanie, kombinovanie, využívanie pre účely plnenia povinností podľa tejto zmluvy, zhromažďovanie, blokovanie. Mandatár ako sprostredkovateľ je povinný pri prvom kontakte s dotknutými osobami oznámiť, že spracúva ich osobné údaje v mene prevádzkovateľa.
5. Mandant ako prevádzkovateľ vyhlasuje, že pri výbere Mandatára ako sprostredkovateľa dbal na to, aby mandatár ako sprostredkovateľ poskytoval dostatočné záruky prijatia primeraných technických a organizačných opatrení tak, aby spracúvanie spĺňalo požiadavky GDPR a aby sa zabezpečila ochrana práv dotknutej osoby. Mandatár ako sprostredkovateľ vyhlasuje, že spĺňa podmienky stanovené GDPR a predovšetkým, že prijal primerané technické, personálne a organizačné opatrenia tak, aby bola plnohodnotne zabezpečená ochrana ním spracúvaných osobných údajov v zmysle GDPR a mlčanlivosť ohľadne spracúvaných osobných údajov. Sprostredkovateľ vyhlasuje, že vykonáva všetky požadované opatrenia podľa článku 32 GDPR. Sprostredkovateľ po zohľadnení povahy spracúvania v čo najväčšej miere pomáha prevádzkovateľovi vhodnými technickými a organizačnými opatreniami pri plnení jeho povinnosti reagovať na žiadosti o výkon práv dotknutej osoby ustanovených v kapitole III GDPR.

Sprostredkovateľ pomáha prevádzkovateľovi zabezpečiť plnenie povinností podľa článkov 32 až 36 GDPR, a to s prihliadnutím na povahu spracúvania a informácie dostupné sprostredkovateľovi. Sprostredkovateľ poskytne prevádzkovateľovi všetky informácie potrebné na preukázanie splnenia povinností stanovených v tomto článku a umožní audity, ako aj kontroly vykonávané prevádzkovateľom alebo iným audítorom, ktorého poveril prevádzkovateľ.

6. Ak bude Mandatár získavať osobné údaje pri plnení tejto Zmluvy, je povinný vo vzťahu k dotknutým osobám splniť všetky povinnosti vyplývajúce z GDPR.
7. Ak typ spracúvania osobných údajov, s ohľadom na povahu, rozsah, kontext a účel ich spracúvania, môže viesť k vysokému riziku pre práva dotknutých osôb, Mandatár je povinný pred spracúvaním týchto osobných údajov vykonať posúdenie vplyvu plánovaných spracovateľských operácií na ochranu osobných údajov. Pre súbor podobných spracovateľských operácií, ktoré predstavujú podobné vysoké riziko, postačí jedno posúdenie.
8. Zmluvné strany berú na vedomie, že pri spracúvaní osobitných kategórií osobných údajov je nevyhnutné určenie zodpovednej osoby v súlade s ust. § 44 a nasl. zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov. Osobitné kategórie osobných údajov, t. j. údaje, ktoré odhaľujú rasový pôvod alebo etnický pôvod, politické názory, náboženskú vieru, filozofické presvedčenie, členstvo v odborových organizáciách, genetické údaje, biometrické údaje, údaje týkajúce sa zdravia alebo údaje týkajúce sa sexuálneho života alebo sexuálnej orientácie fyzickej osoby, je možné spracúvať iba za výslovného súhlasu dotknutých osôb, súčasťou ktorého je aj informácia o účele a rozsahu spracúvania predmetného typu údajov.
9. Mandatár sa zaväzuje uchovávať všetky údaje, podklady, dokumenty alebo akékoľvek iné materiály a nosiče obsahujúce údaje na chránených miestach a z hľadiska techniky a bezpečnosti informácií a údajov zabezpečené tak, že je zaručené, že nedôjde k akémukoľvek prístupu neoprávnenej osoby alebo k inému neoprávnenému zásahu (napr. trezory, používanie hesiel, a iné bezpečnostné štandardy).
10. Zmluvné strany sa zaväzujú odovzdávať údaje tak, aby nedošlo k neoprávnenému prístupu k týmto údajom alebo k akémukoľvek zneužitiu neoprávnenou osobou. Zmluvné strany sa zaväzujú zabezpečiť najvyššie možné štandardy technického a organizačného zabezpečenia a prenosu údajov, aké je možné s ohľadom na predmet Zmluvy a postavenie zmluvných strán odôvodnene požadovať.
11. Mandant je oprávnený kedykoľvek kontrolovať plnenie a dodržiavanie ktoréhokoľvek z ustanovení týkajúcich sa dodržiavania GDPR, a to i bez predchádzajúceho upozornenia.

### **ČLÁNOK XIII.**

#### **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana dostane jedno jeho vyhotovenie.
4. Zmluva nadobúda účinnosť nasledujúci deň po dni zverejnenia na webovom sídle mandanta

www.radobica.sk

5. Na zmluvné vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa použijú ustanovenia príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, zmluvu si riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, súhlasia s ním, zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, a ich prejavy vôle sú určité, vážne a slobodné, na znak čoho pripájajú vlastnoručné podpisy.
7. Zmeny a doplnenia zmluvy je možné vykonávať iba vo forme očíslovaných písomných dodatkov k zmluve, podpísaných obidvom
8. Právne vzťahy vzniknuté zo zmluvy alebo súvisiace so zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
9. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť spory vzniknuté z tejto zmluvy prioritne formou mimosúdnej dohody uzatvorenej cestou mediácie.

V Partizánskom, dňa 31.07.2023

V Radobici dňa 31.07.2023

**Za Mandatára:**  
**Miroslava Korcová, v.r.**  
konateľka spoločnosti  
**Správa Domov J+M, s.r.o.**

**Za Mandanta:**  
**Mgr. Elena Valenteje, v.r.**  
starostka obce Radobica

## Č. 1

# PRAVIDLÁ ROZÚČTOVANIA SKUTOČNÝCH NÁKLADOV ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU A NEBYTOVÉHO PRIESTORU

### 1. Vodné a stočné

Náklady na spotrebu SV sa rozúčtujú nájomcom v bytovom dome pomerným spôsobom podľa nameranej spotreby určenými meradlami. Náklad je vypočítaný ako súčin spotreby SV v m<sup>3</sup> (nameranej určeným meradlom v byte alebo NP) a koeficientom na SV a ceny, tzn. náklad = spotreba SV x koeficient x cena. Koeficient sa vypočíta ako pomer spotreby na fakturačnom meradle vo vodomernej šachte a súčtu spotrieb vo všetkých bytoch v bytovom dome.

Ak spotrebu SV nebude možné určiť u konečného spotrebiteľa riadnym odpočtom z dôvodu neprípustnosti bytu alebo NP alebo z dôvodu poruchy určeného meradla, spotreba sa určí odborným odhadom na základe predchádzajúcej nameranej spotreby alebo nasledujúcej nameranej spotreby konečného spotrebiteľa (ak vlastníci nerozhodli inak).

Ak vlastník/nájomca neumožnil montáž určeného meradla alebo meradlo nespĺňa podmienky pre určené meradlo, spotreba sa stanoví ako rozdiel spotreby SV objektu fakturovanej dodávateľom a súčtu spotrieb tých konečných spotrebiteľov, ktorých meradlá spĺňajú podmienky pre určené meradlo a rozdelí sa podľa osobomesiacov, t.j. celková spotreba SV je vyúčtovaná podľa počtu osôb v jednotlivých bytoch a NP a podľa počtu mesiacov v kalendárnom roku, počas ktorých je byt a NP užívaný (ak vlastníci nerozhodli inak).

V prípade, ak nájomca poškodí vodomer, pritom nie je potrebné zisťovať úmysel, bude sám znášať celé náklady na jeho výmenu a plombovanie. Ak sa zistí, že nájomca vodomer poškodil a toto poškodenie správcovi alebo vlastníkovi nenahlásil do 5 pracovných dní od momentu, ako sa to dozvedel, no najneskôr do konca kalendárneho mesiaca, bude znášať celý rozdiel medzi fakturačným meradlom v dome a spotrebou studenej vody v ostatných bytoch. Zároveň si môže vlastník uplatniť voči nemu náhradu škody, ktorú mu preukázateľne spôsobil.

### 2. Zrážková voda

Náklady na odvedenie dažďovej vody, ktorá je odvedená do verejnej kanalizácie a je fakturovaná prevádzkovateľom verejnej kanalizácie, sú rozúčtované vlastníkom bytov a NP podľa m<sup>2</sup> podlahovej plochy jednotlivých bytov a NP v bytovom dome, vrátane pivníc, t.j. skutočný náklad v eurách sa vydolí súčtom podlahových plôch v m<sup>2</sup> všetkých bytov a NP bytového domu a vynásobí podlahovou plochou v m<sup>2</sup> bytu a NP.

### 3. Elektrická energia spotrebovaná na prevádzku spoločných častí a zariadení bytového domu

Vypočíta sa tak, že skutočný náklad v eurách sa vydolí súčtom osobomesiacov bytového domu a vynásobí sa počtom osobomesiacov v byte za kalendárny rok (ak vlastníci nerozhodli inak).

Ak užívateľ NP využíva spoločné priestory bytového domu, správca vyúčtuje náklady elektrickej energie v spoločných priestoroch alikvotnou čiastkou podľa počtu osôb v nebytových priestoroch.

### 4. Náklady domovej kotolne pre vykurovanie a teplú vodu

Dodané teplo na vykurovanie a prípravu teplej vody v byte a nebytových priestoroch (ďalej len „NP“) sa rozpočítava v zmysle Vyhlášky MH SR č. 503/2022 Z.z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej vody na odbornom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej vode a rozpočítanie množstva tepla v znení neskorších predpisov (ďalej len Vyhláška č. 503/2022“).

## **5. Ďalšie služby podľa rozhodnutia vlastníka a nájomcov bytov**

- upratovanie
- odpratávanie snehu
- iné