

# MANDÁTNA ZMLUVA

## č. 312/2023/CRZ-I

uzatvorená v zmysle § 566 a nasl. Obchodného zákonníka v platnom znení medzi týmito zmluvnými stranami:

### Článok I.

#### Zmluvné strany

#### 1./ Mandant:

obchodné meno: **PRIMA INVEST, spol. s r.o.**  
so sídlom: Bakossova 60, 974 01 Banská Bystrica  
v zastúpení: Ing. Jozef Skladaný - konateľ spoločnosti  
Ing. Renáta Zárišová - konateľka spoločnosti  
IČO: 31 644 791  
DIČ: 2020457450  
IČ DPH: SK2020457450  
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava  
číslo účtu tvare IBAN: SK21 0900 0000 0000 5018 3060  
kontaktna osoba: Ing. Renáta Zárišová - konateľka spoločnosti  
telefonický kontakt: +421 918 08 300  
e-mailová adresa: [renata.zarisova@primainvest.eu](mailto:renata.zarisova@primainvest.eu)  
registrácia: spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri  
Okresného súdu Banská Bystrica,  
oddiel: Sro, vložka číslo: 3318/S,  
(ďalej aj ako len „mandant“)

a

#### 2./ Mandatár:

obchodné meno: **MBB a.s.**  
so sídlom: ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica  
v zastúpení: Ing. Dušan Argaláš - predseda predstavenstva  
JUDr. Juraj Džmura - člen predstavenstva  
IČO: 36 039 225  
DIČ: 2020093504  
IČ DPH: SK2020093504  
bankové spojenie: Tatra banka, a.s., Bratislava  
číslo účtu v tvare IBAN: SK77 1100 0000 0026 2713 1986  
kontaktna osoba: Nadežda Jurkovičová  
telefonický kontakt: +421 911 644 443  
e-mailová adresa: [nadezda.jurkovicova@mbb.sk](mailto:nadezda.jurkovicova@mbb.sk)  
registrácia: spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri  
Okresného súdu Banská Bystrica,  
oddiel: Sa, vložka číslo: 601/S,  
(ďalej aj ako len „mandatár“)  
(mandant a mandatár ďalej spoločne aj ako len „zmluvné strany“).

### Článok II.

#### Úvodné ustanovenia

1. Mandant je ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:
  - a) bytu č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 26, 28, 29,30, ktoré sa nachádzajú v bytovom dome v Banskej Bystrici, na Severnej ulici, vchod 5, súpisné číslo 1505, stavba je postavená na parcele registra „C“ KN č. 2064/1 (ďalej aj ako len „byty“),
  - b) vrátane podielov priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckych podielov k pozemku prislúchajúcich k jednotlivým bytom vo veľkostiach uvedených na liste vlastníctva č. 8307, k. ú. Banská Bystrica.

2. Mandant je ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:
  - a) nebytového priestoru č. 1 a 2, ktoré sa nachádzajú v bytovom dome v Banskej Bystrici, na Severnej ulici, vchod 5, súpisné číslo 1505, stavba je postavená na parcele registra „C“ KN č. 2064/1 (ďalej aj ako len „nebytové priestory“),
  - b) vrátane podielov priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckych podielov k pozemku prislúchajúcich k jednotlivým nebytovým priestorom vo veľkostiach uvedených na liste vlastníctva č. 8307, k. ú. Banská Bystrica.
3. Nehnuteľnosti uvedené v bode 1. a 2. tohto článku sú zapísané v operáte katastra nehnuteľností pre obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 8307, k. ú. Banská Bystrica.
4. Mandatár je obchodná spoločnosť, ktorej predmetom podnikania je správa nehnuteľností, obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností, správa bytového a nebytového fondu, údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností a vedenie účtovníctva.

### **Článok III.**

#### **Predmet zmluvy**

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok mandatára vykonávať pre mandanta činnosti smerujúce k zabezpečeniu výkonu práv a povinností prenajímateľa bytov a nebytových priestorov v rozsahu činností uvedených v Čl. IV. tejto zmluvy.
2. Mandatár bude zabezpečovať vykonávanie predmetu tejto zmluvy v zmysle zákona NR SR č. 98/2014 Z. z. zákon o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov a inými právnymi predpismi platnými na území SR súvisiacimi s predmetom tejto zmluvy, a to pre mandanta, v jeho mene, na základe plnej moci, za odplatu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

### **Článok IV.**

#### **Rozsah činnosti mandatára**

1. Mandatár je povinný pre mandanta zabezpečiť nasledovné činnosti súvisiace s predmetom tejto zmluvy:
  - 1.1. preberanie a odovzdávanie bytov a nebytových priestorov formou fyzickej obhliadky a zhotovenia fotodokumentácie; mandatár je povinný pri preberaní alebo odovzdávaní bytu alebo nebytového priestoru spísať zápisnicu, v ktorej uvedie skutkový stav bytu alebo nebytového priestoru, závady, stavy bytových vodomerov na studenú vodu (ďalej aj ako len „SV“), teplú úžitkovú vodu (ďalej aj ako len „TUV“) a stav elektromera na byt alebo nebytový priestor,
  - 1.2. vypracováva nájomné zmluvy na byty a nebytové priestory (ďalej aj ako len „nájomné zmluvy“) vrátane dodatkov k nim a dohôd o skončení nájmu bytov a nebytových priestorov,
  - 1.3. zakladá a archivuje nájomné zmluvy na byty a nebytové priestory v jednom originálnom rovnopise, vrátane dodatkov k nim a dohôd o skončení nájmu bytov a nebytových priestorov, pričom jeden ich originál rovnopis doručí vždy mandantovi,
  - 1.4. účtuje mesačný predpis za nájom a preddavkov úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a nebytového priestoru (ďalej aj ako len „preddavky úhrad za plnenia“) za byty a nebytové priestory v počítačovom programe BYTHOS v zmysle platnej legislatívy (zákon o účtovníctve) a nájomných zmlúv na byty a nebytové priestory,
  - 1.5. mesačne účtuje uhradené platby za byty a nebytové priestory z bankových výpisov mandanta v počítačovom programe BYTHOS,
  - 1.6. mesačne spracúva účtovnú uzávierku za byty a nebytové priestory v počítačovom programe BYTHOS; po jej spracovaní mesačnú uzávierku za byty a nebytové priestory doručí mandantovi na nasledovné e-malové adresy:
    - [veronika.chomicova@primainvest.eu](mailto:veronika.chomicova@primainvest.eu),
    - [renata.zarisova@primainvest.eu](mailto:renata.zarisova@primainvest.eu).

- 1.7. jednostranne upraví výšku nájomného za nájom bytu a nebytového priestoru v zmysle nájomných zmlúv (napr. inflácia) a pokynov mandanta,
  - 1.8. jednostranne upraví výšku mesačných preddavkov úhrad za plnenia ak je na to dôvod vyplývajúci z rozhodnutí cenových orgánov a výsledkov ročného vyúčtovania úhrad za plnenia za predchádzajúci kalendárny rok alebo zmeny rozsahu poskytovaných plnení v zmysle nájomných zmlúv a pokynov mandanta,
  - 1.9. jednostranne upraví výšku mesačných preddavky úhrad za plnenia, ktoré nepodliehajú rozhodnutiam cenových orgánov o výšku inflácie vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom, porovnateľnej s predchádzajúcim rokom v zmysle nájomných zmlúv a pokynov mandanta.
  - 1.10. v prípade vzniknutého nedoplatku zisteného po spracovaní mesačnej uzávierky za byty a nebytové priestory vyzve písomne e-mailom nájomcu bytu alebo nebytového priestoru k úhrade nedoplatku vzniknutého na mesačnom nájme a preddavkov úhrad za plnenia,
  - 1.11. spracúva ročné vyúčtovanie preddavkov úhrad za plnenia a skutočných nákladov za úhrady za plnenia za byty a nebytové priestory v termíne do 31.05. nasledujúceho roka v počítačovom programe EXCEL; zabezpečí jeho doručenie nájomcom bytov a nebytových priestorov, pričom rozúčtovanie na jednotlivé byty a nebytové priestory vykonané v zmysle platných právnych predpisov platných na území SR,
  - 1.12. výsledky z ročného vyúčtovania uvedeného v bode 1.11. tohto článku zaúčtuje v počítačovom programe BYTHOS,
  - 1.13. v prípade vzniku preplatiek z ročného vyúčtovania uvedeného v bode 1.11. tohto článku spracúva pre mandanta doklad na úhradu týchto preplatiek nájomníkom bytov a nebytových priestorov,
  - 1.14. v prípade vzniknutého nedoplatku zisteného z výsledkov ročného vyúčtovania uvedeného v bode 1.11. po dobe jeho splatnosti vyzve písomne e-mailom nájomcu bytu a nebytového priestoru k jeho úhrade,
  - 1.15. zabezpečí potrebné opravy v bytoch a nebytových priestoroch, ktoré je povinný mandant v zmysle nájomných zmlúv, v súčinnosti s mandantom a v zmysle pokynov mandanta, pokiaľ mandant nerozhodne inak,
  - 1.16. zabezpečí opravy v bytoch a nebytových priestoroch v prípade havarijného stavu v bytoch a nebytových priestoroch bez súhlasu mandanta, pričom mandatár je povinný o tejto skutočnosti informovať mandanta najneskôr do 14 dní odo dňa, kedy tieto skutočnosti nastali.
2. Mandatár je ďalej oprávnený v mene mandanta dbať, aby nájomníci bytov a nebytových priestorov:
- 2.1. užívali byt a nebytový priestor v dome, spoločné časti a spoločné zariadenia domu tak, aby nerušili alebo neobmedzovali vlastnícke a nájomné práva ostatných vlastníkov a nájomníkov bytov a nebytových priestorov v dome;
  - 2.2. dodržiavali ustanovenia domového poriadku pokiaľ bol v dome schválený;
  - 2.3. odstránili závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch a nebytových priestoroch v dome, na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu spôsobili sami, alebo osoby ktoré ich byt alebo nebytový priestor spolu užívajú;
  - 2.4. umožnili na požiadanie, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu a nebytového priestoru v dome, ak pôjde o prevádzku, údržbu, opravu, udržiavanie, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí a spoločných zariadení domu prístupných z bytu alebo nebytového priestoru v dome, alebo vyššie uvedené je nevyhnutné vykonať v záujme iného vlastníka alebo nájomníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a aj v prípade montáže alebo opravy bytových vodomerov na SV a TÚV a pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov; ak nájomník bytu alebo nebytového priestoru v dome neumožní na požiadanie vstup do bytu alebo nebytového priestoru v dome, zodpovedá tento nájomník za škody vzniknuté takýmto konaním;
  - 2.5. nezasahovali do spoločných častí a spoločných zariadení domu bez predchádzajúceho písomného súhlasu mandanta (napr. do rozvodov tepla, teplej a studenej vody a iných rozvodov);
  - 2.6. nezasahovali do meracej techniky v bytoch a nebytových priestoroch v dome, t.j. do pomerových

rozdelovačov vykurovacích nákladov, bytových vodomerov na SV a TÚV bez predchádzajúceho písomného súhlasu mandanta,

- 2.7. nevykonávali žiadne stavebné úpravy bytu a nebytového priestoru v dome, vrátane balkónov a logií bez predchádzajúceho písomného súhlasu mandanta.
3. Mandant splnomocňuje mandatára v prípade potreby na vykonávanie kontroly bytov a nebytových priestorov v dome z dôvodu či nájomníci bytov a nebytových priestorov nepoškodzujú zariadenie a vybavenie bytov a nebytových priestorov, nemenia dispozíciu bytu a nerealizujú stavebné úpravy bytov a nebytových priestorov.
4. Mandatár je povinný postupovať pri zariadovaní záležitostí súvisiacich s predmetom tejto zmluvy s odbornou starostlivosťou.
5. Mandatár je povinný zabezpečovať činnosti na ktoré sa zaviazal podľa pokynov mandanta a v súlade s jeho záujmami, ktoré mandatár pozná. Mandatár je povinný oznámiť mandantovi všetky okolnosti, ktoré zistil pri zriaďovaní záležitostí a ktoré môžu mať vplyv na zmenu pokynov mandanta.
6. Mandatár je povinný vykonávať činnosti uvedené v tomto článku osobne prostredníctvom svojho zamestnanca na to povereným, ktorým je: Nadežda Jurkovičová, tel. č. +421 911 644 443, e-mail: [nadezda.jurkovicova@mbb.sk](mailto:nadezda.jurkovicova@mbb.sk).

#### **Článok V. Povinnosti mandanta**

1. Mandant je povinný pre zabezpečenie vykonávania činností v zmysle tejto zmluvy zabezpečiť pre mandatára na náklady mandanta počítačový program BYTHOS, vrátane potrebných obnovených verzií, konzultácií a pod.
2. Mandant je povinný v lehote najneskôr do 10 dňa príslušného mesiaca posilať mandatárovi bankový výpis mandanta evidovaný na číslo účtu: SK21 0900 0000 0000 5018 3060 obsahujúci všetky prijaté a odoslané platby za byty a nebytové priestory na e-mailovú adresu mandatára: [nadezda.jurkovicova@mbb.sk](mailto:nadezda.jurkovicova@mbb.sk) za účelom účtovania prijatých a odoslaných platieb za byty a nebytové priestory v zmysle tejto zmluvy.

#### **Článok VI. Plnomocenstvo**

1. Na obstaranie náležitostí mandanta uvedených v Čl. III. a IV. tejto zmluvy udeľuje mandant na právne úkony s tým spojené mandatárovi **p l n o m o c e n s t v o** v zmysle § 31 a násl. Občianskeho zákonníka v platnom znení.

#### **Článok VII. Odplata**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že odplata za vykonávanie činností uvedené v Čl. III. a IV. tejto zmluvy je stanovená vo výške 6,25 € bez DPH + 20 % DPH vo výške 1,25 €, čo je spolu vo výške 7,50 € vrátane DPH mesačne za každý byt a nebytový priestor.
2. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že mandant uhradí mandatárovi odplatu uvedenú v bode 1. tohto článku za bežný mesiac (mesiac v mesiaci) na základe faktúry vystavenej mandatárom v lehote splatnosti 14 dní odo dňa jej vystavenia. Úhradou platby sa rozumie deň pripísania finančných prostriedkov na bankový účet mandatára.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že odplata uvedená v bode 1. tohto článku môže byť upravená každý rok o výšku inflácie vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom, porovnateľnej s predchádzajúcim rokom. Úprava nadobudne platnosť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výška inflácie za predchádzajúci rok vyhlásená. Mandatár je v tomto prípade oprávnený bez súhlasu mandanta a uzatvorenia dodatku k tejto zmluve upraviť výšku odplaty uvedenej v bode 1. tohto článku v súlade s týmto článkom, o čom informuje mandanta formou písomného oznámenia o zvýšení odplaty, pričom mandatár je povinný doručiť toto oznámenie mandantovi. Toto oznámenie bude neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

## Článok VIII.

### Doba plnenia

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že táto zmluva sa uzatvára **od 01.06.2023 na dobu neurčitú**.
2. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že táto zmluva zaniká:
  - 2.1. dohodou oboch zmluvných strán, pričom táto dohoda musí mať písomnú formu;
  - 2.2. výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán; výpovedná lehota pre obe zmluvné strany je 6-mesačná a výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Ak mandatár končí svoju činnosť je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti odovzdať mandantovi všetky písomné materiály, doklady a počítačový program BYTHOS vrátane nootboku, ktoré súvisia s predmetom tejto zmluvy.

## Článok IX.

### Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, z ktorých dva (2) rovnopisy tejto zmluvy obdrží mandant a tri (3) rovnopisy tejto zmluvy obdrží mandatár. Každý rovnopis tejto zmluvy má platnosť originálu.
2. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len vzájomnou dohodou oboch zmluvných strán formou písomného očíslovaného dodatku s výnimkou vecí uvedenej v Čl. VII. bod 3. tejto zmluvy.
3. Táto zmluva je v súlade s § 5a) zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania tejto zmluvy poslednou zmluvnou stranou tejto zmluvy a účinnosť nadobúda v súlade s § 47a ods. 1. Občianskeho zákonníka v platnom znení dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke mandatára [www.mbb.sk](http://www.mbb.sk).
4. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, riadia sa práva a povinnosti, ako aj právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy ustanoveniami Obchodného zákonníka v platnom znení.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, túto zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, bez akéhokoľvek nátlaku, túto zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

\_\*\_

V Banskej Bystrici, dňa 22. 05. 2023

Mandant:

.....  
Ing. Jozef Skladaný  
konateľ spoločnosti

.....  
Ing. Renáta Zárišová  
konateľka spoločnosti

V Banskej Bystrici, dňa 22. 05. 2023

Mandatár:

.....  
Ing. Dušan Argaláš  
predseda predstavenstva

.....  
JUDr. Juraj Džmura  
člen predstavenstva

