

Mandátní smlouva

uzavřená na obstarání správy nemovitostí

čl. I.

Smluvní strany:

1. Město Žamberk, IČO 279846 se sídlem Masarykovo náměstí čp. 166, Žamberk, zastoupené starostou města p. Miloslavem Chvátilem jako mandant (dále jen vlastník)

a

2. Správa budov Žamberk, s. r. o. IČO 25280091, se sídlem Žamberk, Nádražní 626, mandatář (dále jen správce)

uzavírají tuto smlouvu

čl. II.

Předmět a rozsah smlouvy:

a) Předmětem smlouvy je výkon správy nemovitostí sestávajících z domů, bytů a jiných staveb, včetně v nich umístěných a zabudovaných technických zařízení a zařizovacích předmětů, jejichž seznam uvedený v příloze je nedílnou součástí smlouvy. Stavebně technický stav nemovitostí ke dni vzniku smluvního vztahu vyplývá z dokumentace přebírané spolu s nemovitostmi od dosavadního správce.

b) Při obstarávání výkonu správy je správce povinen dbát pokynů vlastníka, odchýlit se od nich může jen tehdy, je-li to v zájmu vlastníka nutné a nemůže-li včas dosáhnout jeho souhlasu. Správce se zavazuje v rámci smlouvy provádět a zabezpečovat jménem vlastníka nemovitostí a na jeho účet následující, níže uvedené činnosti:

1) v oblasti provozní

- vést a trvale aktualizovat technickou evidenci všech domů, bytů a nebytových prostor,
- zajistit smluvně u oprávněných podniků dodávku medií a servisní činnost nezbytně nutnou pro bezproblémový provoz domů, zejména tepla, el. energie, plynu, vody, čištění komínů, revize a údržbu výtahů, společných televizních antén, pravidelné čištění žump, odvoz odpadků,
- zajistit pravidelný úklid chodníků,
- zajistit deratizaci, dezinfekci a dezinsekcii společných prostor domů,
- zajistit provozní revize zařízení dle příslušných obecně závazných předpisů, ČSN a předpisů státního odborného dozoru,
- operativně zajišťovat odstraňování poruch a havárií, které brání řádnému a nerušenému užívání spravovaných nemovitostí

2) v oblasti údržby a oprav

- zabezpečovat údržbu a opravy nemovitostí a to jak společných prostor domu, tak i bytů, v rozsahu povinností vlastníka nemovitostí, vyplývajících z příslušných ustanovení občanského zákoníku, do výše limitu schválené finanční rozvahy, dle vlastní úvahy, s ohledem na potřebnost provedení práce, při dodržení zásady maximální úspornosti a kvality práce,
- při provádění oprav a úprav vystupovat při veřejnoprávních jednáních a vůči dodavatelům jménem vlastníka nemovitostí
- operativně zajišťovat odstranění poruch v dodávce tepla a teplé užitkové vody
- schvalovat záměry uživatelů bytu a nebytových prostor na stavební úpravy,

- podávat vlastníku návrhy na rozsáhlejší opravy či rekonstrukce, přesahující rámec běžných oprav, včetně odborného odhadu nákladů,
 - podle schváleného návrhu zajišťovat u dodavatelů rozsáhlejší opravy a rekonstrukce, kontrolovat a garantovat jejich provedení a správnost účtovaných cen, přitom postupovat v souladu se zákonem č. 199/94 Sb. o zadávání veřejných zakázek,
- 3) v oblasti ekonomické
- uzavírat nájemní smlouvy k bytům s nájemci určenými vlastníkem. Pokud vlastník nestanoví jinak, bude nájemní smlouva uzavírána na dobu neurčitou podle obecných ustanovení občanského zákoníku a za základní nájemné stanovené vyhláškou č. 176/1993 Sb. ve znění pozdějších předpisů,
 - uzavírat nájemní smlouvy k nebytovým prostorům dle dispozic vlastníka
 - vést evidenci nájemců bytů a nebytových prostor
 - předepisovat, kontrolovat platby, upomínat a vymáhat úhrady poplatků za užívání bytů a nebytových prostor včetně poplatků za služby spojené s bydlením. Při opožděné platbě vymáhat poplatky z prodlení
 - při marném uplynutí lhůty k zaplacení nájemného a poplatků z prodlení předkládat jménem vlastníka návrhy na soudní vymáhání pohledávek,
 - předkládat vlastníku návrhy na přivolení soudu k zrušení nájemních smluv v případech neplacení nájemného, při neužívání bytů, porušování zásad občanského soužití a dalších důvodech vyplývajících z příslušných ustanovení občanského zákoníku,
 - po odsouhlasení vlastníkem podávat návrhy na přivolení soudu ke zrušení nájemních smluv
 - provádět vyúčtování tepla, teplé užitkové vody a ostatních služeb na jednotlivé nájemníky či jiné odběratele dle platných předpisů,
 - předkládat vlastníkově podklady k uplatňování náhrady plnění za pojistné události,
 - předkládat pololetně, do 20-ti dnů po skončení období, vlastníku vyúčtování činností spojených s provozem, údržbou a správou nemovitostí, včetně výkazů zisků a ztrát a rozvahových položek za uplynulé období,
 - předkládat pololetně, nejpozději měsíc předem vlastníku rozvahu o výši a účelu užití nemovitostí, jakož i předpokládaných příjmech z nájemného v následujícím období.
- c) vlastník nemovitostí
- si vyhrazuje právo rozhodovat o nájemcích bytů a nebytových prostor,
 - zajistí na svůj náklad pojištění spravovaného majetku vč. odpovědnosti z provozu domovního a bytového fondu,
 - je povinen umožnit správci přístup do všech částí nemovitostí tak, aby správce mohl plnit veškeré povinnosti vyplývající pro něj ze smlouvy,
 - zavazuje se uhradit správci sjednanou obstaratelskou odměnu,
 - rozhoduje o výši a účelu užití prostředků na provoz, opravy a správu nemovitostí.

čl. III.

Financování.

- 1) Obstarání činností uvedených v čl. II b, odst. 1,2 a 3 provádí správce za pevně stanovenou obstaratelskou odměnu podle čl. VII této smlouvy.
- 2) Výkon činností uvedených v čl. II b, odst. 1,2 a 3 provádí správce na účet vlastníka, svým podpisem na dokladech předložených k proplacení potvrzuje vlastníku oprávněnost účtovaných částek, zejména ve vztahu k provedení prací v odpovídající kvalitě, ceně a ve sjednaných termínech plnění.

čl. IV.

Vymezení odpovědnosti:

Správce ručí vlastníku nemovitostí a třetím osobám za škody způsobené neplněním povinností dle čl. II b) smlouvy.

Správce neručí za škody vzniklé živelnými pohromami a havarijním stavem, který nebylo možno předpokládat ani jemu nebylo možno zamezit,

Správce rovněž neručí za škody způsobené třetími osobami, nebo vzniklé v důsledku nedostatku finančních prostředků nebo nedostatku součinnosti ze strany vlastníka.

čl. V.

Rozsah oprávnění:

Uzavřením této smlouvy vlastník zmocňuje správce k uzavírání potřebných smluv vázajících se ke čl. II b). Při provádění oprav je správce oprávněn uzavírat smlouvy s dodavateli do výše limitu dohodnutého s vlastníkem při projednání celkového objemu finančních prostředků na stanovené období.

Tuto zásadu je správce oprávněn porušit jen v případě havarie, kdy se jedná o ohrožení života osob či škody na majetku vlastníka.

čl. VI.

Cenové ujednání:

Za správu nemovitostí v rozsahu čl. II b) smlouvy se stanoví odměna dohodou ve výši 70 000,--Kč měsíčně.

Odměna bude poskytována měsíčně vždy do posledního dne v měsíci za který se platí a její výše bude upravována ročně podle oficiálně uznaného indexu růstu životních nákladů.

čl. VII.

Za vlastníka je se správcem oprávněn jednat starosta města

čl. VIII.

Vztahy mezi smluvními stranami, neupravené touto smlouvou se řídí ustanovením parag. 566 a dalších obchodního zákoníku o smlouvě mandátní.

čl. IX.

Tato smlouva je platná a účinná od 1. ledna 1998 a uzavírá se na dobu neurčitou.

V Žamberku dne 2. ledna 1998.

Za vlastníka:



Za správce:

SPRÁVA BUDOV ŽAMBERK s.r.o.
Nádražní 626, 564 01 Žamberk