

Mandátní smlouva o provádění správy nemovitostí

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely:

1) **Město Domažlice**, se sídlem Domažlice, Náměstí Míru 1, PSČ: 344 01, IČ: 00253316, zast. Ing. Miroslavem Machem, starostou
na straně jedné jako mandant

a

2) **Domažlická správa nemovitostí spol. s r.o.**, se sídlem Domažlice, Zahradní 513, PSČ 344 01, IČ: 26324261, zast. Ing. Miloslavem Millerem, jednatelem
na straně druhé jako mandatář

tuto

mandátní smlouvu o provádění správy nemovitostí

ve smyslu ust. § 566 a násl. z.č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění

I.

Předmět smlouvy

- Účastníci této smlouvy se dohodli na tom, že mandatář bude pro mandanta jeho jménem a na jeho účet zajišťovat dále specifikovanou činnost, a to **správu nemovitostí ve vlastnictví mandanta včetně veškerého jejich vybavení a technického zařízení v rámci hospodářské činnosti mandanta** za dále uvedených podmínek, za což bude mandant poskytovat mandatáři odměnu specifikovanou dále v této smlouvě.
- Nemovitosti, ve kterých bude mandatář vykonávat činnosti dle této smlouvy, jsou uvedeny v příloze č. 1 a v příloze č. 2, které tvoří nedílnou součást této smlouvy, a rozumí se jimi:
 - budovy,
 - pozemky,
 - jiné stavby než ad a).
- Správa nemovitostí podle této smlouvy zahrnuje následující činnosti (pokud nejsou zajištěny prostřednictvím společenství vlastníků jednotek nebo nájemního družstva):
 - v oblasti provozní:
 - vést technickou evidenci všech nemovitostí uvedených v příloze č. 1 této smlouvy, odděleně vést tuto evidenci pro byty, nebytové prostory a budovy, ve kterých se tyto nacházejí; při jakékoli změně tuto evidenci aktualizovat; technickou evidencí se rozumí projektová dokumentace domů a pasporty bytů,
 - smluvně zajistit u poskytovatelů služeb dodávky služeb jako jsou: dodávky el. energie, plynu, tepla, vody, odvádění odpadních vod, odvoz odpadků, revize a údržba výtahů a

společných televizních antén, čištění komínů a dodávky dalších služeb nutných pro bezproblémový provoz nemovitostí,

- zajistit pravidelný úklid nebytových prostor, které nebudou pronajaty nájemcům, a společných prostor budov a chodníků; pravidelným úklidem společných prostor budov se rozumí jejich čištění a zbavení závad alespoň 1 krát týdně, pravidelným úklidem chodníků se rozumí jejich čištění a zbavení závad ve schůdnosti, v případě nenadálých změn povětrnostních podmínek a v zimním období pak neprodleně v rámci možností,
- zajistit deratizaci a dezinfekci nebytových prostor, které nebudou pronajaty nájemcům, a společných prostor domů, a to podle platných právních předpisů,
- zajistit včas provozní revize zařízení nemovitostí, u nichž to vyžaduje právní předpis,
- zajistit odstraňování havarijních stavů a jiných nenadálých změn nemovitostí bránících jejich řádnému užívání, a to neprodleně po zjištění takových událostí,
- zajišťovat celoroční havarijní služby, čímž se rozumí zajištění nepřetržitého provozu telefonní linky, na které je možné nahlásit havarijní stav,
- uplatňovat práva vyplývající z odpovědnosti za vady zhotovitele objektů spravovaných mandatářem na základě této smlouvy,
- provádět výměnu zařizovacích předmětů v bytových jednotkách po uplynutí jejich životnosti v případě, že tyto již nemohou sloužit svému účelu.

b) v oblasti údržby a oprav nemovitostí:

- zajistit drobnou údržbu a opravy nemovitostí včetně nebytových prostor, které nebudou pronajaty nájemcům, a společných prostor domů v rozsahu povinností vlastníka nemovitostí vyplývajících z příslušných ustanovení občanského zákoníku, a to podle pravidel a finančních limitů stanovených vnitřním předpisem mandanta upravujícím zadávání veřejných zakázek, s ohledem na potřebnost provedení práce a při dodržení maximální úspornosti a kvality práce,
- při provádění oprav a úprav vystupovat při jednáních vůči osobám provádějícím tyto opravy a údržbu jménem mandanta na základě zvlášť udělené plné moci a uzavírat s nimi příslušné smlouvy při dodržení vnitřního předpisu mandanta uvedeného v předchozí odrážce,
- operativně zajišťovat odstranění poruch v dodávkách služeb jako jsou: dodávky el. energie, plynu, tepla, vody, odvádění odpadních vod, odvoz odpadků,
- podávat mandantovi návrhy na investice (do 30. 9. běžného roku), a to včetně odborného odhadu nákladů,
- zajistit opravy nemovitostí podle mandantem schváleného návrhu, garantovat jejich provedení a správnost cen účtovaných osobami, které takové opravy provádějí, při tom všem postupovat podle právních předpisů upravujících zadávání veřejných zakázek v platném znění, a podle pravidel a finančních limitů stanovených vnitřním předpisem mandanta upravujícím zadávání veřejných zakázek; investice na spravovaných nemovitostech podle této smlouvy je mandatář oprávněn realizovat pouze po předchozím souhlasu mandanta na základě samostatné smlouvy nebo objednávky, tyto

investice nejsou předmětem hospodářské činnosti,

- schvalovat záměry uživatelů bytů a nebytových prostor na stavební a jiné úpravy, za podmínky uzavření dohody s nájemcem dle vzoru uvedeného v příloze č. 3 této smlouvy,
- zajišťovat řešení pojistných událostí na nemovitostech podle této smlouvy ve spolupráci s pojišťovacím makléřem stanoveným mandantem,
- přijímat na účet hospodářské činnosti pojistná plnění od pojišťoven při pojistných událostech dle předchozí odrážky.

c) v oblasti smluvní agendy:

- předkládat mandantovi ke schválení nájemní smlouvy s nájemci bytů v nemovitostech podle této smlouvy; při podávání návrhů nájemních smluv dodržovat ustanovení právních předpisů, zejména zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů a usnesení rady města týkající se náležitostí nájemních smluv,
- vést evidenci nájemců bytů a nebytových prostor,
- přejímat a předávat nebytové prostory nájemcům, vyhotovovat příslušné protokoly a tyto v jednom vyhotovení předávat mandantovi zastoupenému pracovníkem odboru správy majetku MěÚ,
- předepisovat výši úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů nebo nebytových prostor, kontrolovat jejich řádné hrazení nájemci, při úhradách neprovedených včas vymáhat úrok z prodlení, při úhradách neprovedených vůbec tyto vymáhat,
- kontrolovat dodržování nájemních smluv na nájem bytů a nebytových prostor v budovách, a to zejména z hlediska řádných úhrad nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů nebo nebytových prostor, při úhradách neprovedených včas vymáhat úrok z prodlení, při úhradách neprovedených vůbec tyto vymáhat,
- uzavírat dohody o ukončení účinnosti nájemních smluv, po předchozím schválení návrhu takové dohody mandantem,
- vypovídat nájemní smlouvy, u nájmu bytů podávat soudu žaloby na přivolení k výpovědi z nájmu bytu, je-li přivolení k výpovědi z nájmu bytu soudem s takovou výpovědí spojeno, obojí s předchozím souhlasem mandanta,
- podávat žaloby na vyklizení v případech, kdy nájemní vztah skončil a nájemce předmět nájmu nevyklidil dobrovolně,
- provádět přeúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů nebo nebytových prostor v budovách jednotlivým nájemcům a jiným uživatelům,

d) v oblasti vedení účetnictví:

- vést evidenci nemovitého majetku (včetně účetní hodnoty) uvedeného v příloze č. 1 této smlouvy a pravidelně čtvrtletně informovat mandanta o změnách v této evidenci, a to do 12 dnů po skončení kalendářního čtvrtletí,
- spolupracovat s mandantem při inventarizaci majetku spravovaného podle této smlouvy uvedeného v příloze č. 1 této smlouvy; k tomuto účelu poskytnout mandantovi alespoň

jednoho pracovníka do dílčí inventarizační komise, která bude provádět inventuru majetku v souladu s pokyny mandanta k 31. říjnu běžného roku,

- vést účetnictví o činnostech spojených se správou nemovitostí v souladu s právními předpisy platnými pro hospodářskou činnost obcí a podle dalších pokynů mandanta;
- zpracovat vnitřní předpisy pro hospodářskou činnost města v souladu s platnými právními předpisy, a to oběh účetních dokladů, účtový rozvrh, předpis k inventarizaci pohledávek a závazků v hospodářské činnosti a další předpisy v souladu s pokyny mandanta,
- zabezpečit, aby veškeré příjmy a výdaje související se spravovanou nemovitostí byly vedeny na samostatném, mandantem k tomu účelu zřízeném, běžném účtu hospodářské činnosti mandanta; předmětem hospodářské činnosti nejsou investiční náklady na spravovaných nemovitostech podle této smlouvy,
- předkládat čtvrtletně, do 12-ti dnů po skončení kalendářního čtvrtletí (v případě 4. čtvrtletí do 20-ti dnů), mandantovi vyúčtování činností spojených s provozem, údržbou a správou nemovitostí, včetně výkazu zisku a ztráty, rozvahových položek a přílohy organizačních složek státu (OSS), územních samosprávných celků (ÚSC) a příspěvkových organizací (PO) za uplynulé období,
- měsíčně, nejpozději do 20. dne následujícího měsíce, předkládat mandantovi podklady pro zpracování daňového přiznání k DPH za hospodářskou činnost,
- předkládat návrh finančního plánu hospodářské činnosti, který obsahuje předpokládané náklady a výnosy hospodářské činnosti na příslušný kalendářní rok, a to včetně položkového plánu údržby a oprav jednotlivých spravovaných nemovitostí, v termínu do konce měsíce března příslušného kalendářního roku.

4. Mandatář je oprávněn vykonávat činnost dle čl. I. odst. 1 této smlouvy prostřednictvím třetích osob k tomu jím zmocněných. Za výkon činnosti zmocněnými zástupci odpovídá mandatář tak, jako by tuto činnost poskytl sám.

5. Za účelem výkonu činností dle čl. I. odst. 3 této smlouvy je mandatář oprávněn uzavírat příslušné smlouvy s třetími osobami, pokud to umožňují platné právní předpisy, zejména zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění. V případě, že výše plnění poskytovaná na základě takových smluv nepřesáhne v každém jednotlivém případě (v každé smlouvě) výši stanovenou vnitřním předpisem mandanta upravujícím zadávání veřejných zakázek, je mandatář oprávněn uzavřít takovou smlouvu bez předchozího písemného souhlasu mandanta. Jestliže však tuto výši přesáhne, je mandatář povinen vyžádat si před uzavřením takové smlouvy souhlas mandanta s jejím uzavřením. Povinnost stanovenou v předchozí větě nemusí mandatář dodržet pouze v případě, kdy by jejím dodržením byly ohroženy životy osob, nebo hrozil vznik škody mandantovi a v případě zajištění dodávek vody, plynu a elektrické energie. Mandatář není oprávněn uzavřít více smluv s toutéž třetí osobou, pokud by v nich stanovený závazek třetí osoby zahrnoval dodávky stejného nebo obdobného zboží nebo služeb ve stejné době. Uzavření více smluv podle předchozí věty bude smluvními stranami považováno za porušení povinnosti mandatáře stanovené v tomto odstavci smlouvy.

6. Mandatář není při výkonu činnosti podle této smlouvy oprávněn činit dále uvedená rozhodnutí a úkony:
 - a) určit osoby nájemců bytů a nebytových prostor,
 - b) pojistit nemovitosti uvedené v příloze č. 1 této smlouvy včetně pojištění odpovědnosti z provozu domovního a bytového fondu. Příslušné pojistné smlouvy je oprávněn uzavřít pouze mandant.

II.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Mandatář je povinen chránit a prosazovat práva a oprávněné zájmy mandanta a řídit se jeho pokyny. Pokyny mandanta však není vázán, jsou-li v rozporu se zákonem nebo závazným právním předpisem.
2. Mandatář je povinen zachovávat mlčenlivost o skutečnostech, které mandant označí za důvěrné a o skutečnostech tvořící obchodní tajemství mandanta, které se dozvěděl v souvislosti s výkonem činnosti podle této smlouvy.
3. Mandatář je povinen řídit se schváleným finančním plánem hospodářské činnosti dle čl. I. odst. 3. písm. d).
4. Mandatář je povinen vyhledávat dotační programy, ze kterých je možné čerpat finanční prostředky pro zajištění činností dle této smlouvy, a po odsouhlasení mandantem je povinen o příslušné dotace žádat.
5. Mandatář odpovídá za škodu, způsobenou mandantovi při výkonu činností podle této smlouvy. Této odpovědnosti se zproští pouze tehdy, prokáže-li, že škodě nemohlo být zabráněno ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze na mandatáři požadovat.
6. Pro případ porušení povinností smluvních stran podle této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu v neprospěch smluvní strany porušující svoji povinnost ve výši 1 000,-Kč za každý jednotlivý případ porušení povinností. Smluvní pokuta je splatná do 10 dní ode dne doručení jejího vyúčtování druhé smluvní straně.
7. Ustanovení této smlouvy o smluvní pokutě se nedotýká práva smluvní strany na náhradu škody, která jí byla způsobena jednáním sankcionovaným smluvní pokutou tak, že tento nárok na náhradu škody zůstává v plné jeho výši zachován. Každá ze smluvních stran je oprávněna požadovat náhradu škody i ve výši přesahující smluvní pokutu.
8. Mandant je povinen poskytnout mandatáři včasné, pravdivé a úplné informace, potřebné k uskutečňování činnosti dle této smlouvy, předložit mu k dispozici veškeré listinné materiály, týkající se konkrétní věci, oznamovat změny skutečností, rozhodných pro uskutečňování činnosti dle této smlouvy a vždy určit osobu, pověřenou stykem s mandatářem.
9. Mandant zmocňuje mandatáře v níže uvedených záležitostech:
 - k zastupování mandanta při jednáních ve správním řízení dle zákona č. 50/1976 Sb., resp. zákona č. 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a dle vyhlášky č. 137/1998 o obecně technických požadavcích na výstavbu, v platných zněních,

- k zastupování mandanta při jednáních ve správním řízení dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění,
 - podávání žádostí o finanční prostředky z dotačních programů v souladu s článkem II, odst. 4 této smlouvy,
10. Při schvalování úprav domů, v nichž je většina bytů ve vlastnictví třetích osob a v nichž se nachází byty, které dle této smlouvy spravuje mandatář, není mandatář povinen dodržovat vnitřní předpisy mandanta o zadávání veřejných zakázek.
 11. Mandatář je dle této smlouvy oprávněn promíjet úroky z prodlení nebo jiné sankční poplatky za prodlení s úhradami nájemného nebo úhradami za plnění poskytovaná s užíváním spravovaných nemovitostí v případě, že tyto sankční platby nepřesáhnou u jednotlivého dlužníka částku 600,- Kč.
 12. Mandatář je povinen oznámit mandantovi jakékoliv porušování povinností plynoucích z nájemních smluv v případě, že mandatář není oprávněn sám zjednat nápravu.
 13. Výkon úkolů mandanta jakožto člena společenství vlastníků jednotek je ke dni uzavření této smlouvy řešen na základě samostatné plné moci schválené usnesením rady města č. 4938 ze dne 19. 12. 2005.

III.

Odměna

1. Účastníci se dohodli, že za řádný výkon činností uvedených v čl. I. této smlouvy náleží mandatáři odměna v následující výši:
 - a) 165,- Kč měsíčně za 1 bytovou jednotku (rozhodující je stav na začátku kalendářního čtvrtletí) uvedenou v části a) a c) přílohy č. 1 této smlouvy,
 - b) 100,- Kč měsíčně za 1 bytovou jednotku (rozhodující je stav na začátku kalendářního čtvrtletí) uvedenou v části b) přílohy č. 1 této smlouvy,
 - c) 5 700,-Kč měsíčně za provádění činnosti dle čl. I. odst. 3. písm. a) odrážka 7,
 - d) 3,- Kč měsíčně za m² spravovaných nebytových prostor uvedených v části d) přílohy č. 1 této smlouvy,
 - e) odměna za správu nemovitostí uvedených v příloze č. 2 této smlouvy je již zahrnuta v odměnách dle písm. a) – d).
2. Ke všem shora uvedeným částkám bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené příslušnými právními předpisy. Výše odměny uvedená v čl. III. odst. 1 této smlouvy bude každoročně navyšována o částku odpovídající přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (míře inflace) vyhlášenému Českým statistickým úřadem pro předchozí kalendářní rok, s účinností od 1. 5. kalendářního roku následujícího po roce, za který je vyhlášen. Základem pro výpočet nové výše odměny je výše odměny platná k 31. 12. předchozího kalendářního roku.
3. Takto sjednaná odměna za výkon činností uvedených v čl. I. této smlouvy je splatná na základě faktur vystavených mandatářem vždy jednou měsíčně – nejpozději k 10. dni měsíce následujícího po měsíci, za který je odměna účtována, a to ve lhůtě splatnosti na nich

uvedených, která nesmí být kratší než 10 dní od jejich vystavení. Odměna mandataře je nákladem hospodářské činnosti mandanta.

4. Kromě shora dohodnuté odměny má mandatář nárok na úhradu nákladů, které účelně vynaloží v souvislosti s plněním svých povinností vyplývajících z této smlouvy, přičemž se musí jednat o náklady nespádající pod činnost dle čl. I. odst. 3. této smlouvy.

IV.

Doba trvání smluvního vztahu

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2007 a uzavírá se na dobu neurčitou.

Kterákoliv smluvní strana může účinnost této smlouvy ukončit písemnou výpovědí s tím, že se smlouva vypovídá ke konci kalendářního roku následujícího po roce, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Příloha č. 1 této smlouvy bude aktualizována dohodou smluvních stran minimálně vždy k 1. 4., 1. 7., 1. 10. a 1. 1. tohoto kterého roku.
2. Právní vztahy smluvních stran založené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními z.č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neúčinným, není tím dotčena platnost zbývajících ustanovení.
4. Tato smlouva byla sepsána ve 3 stejnopisech, z nichž mandant obdrží 2 stejnopisy a mandatář 1 stejnopis.
5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podepsáním řádně přečetly, souhlasí s celým jejím obsahem a rozsahem, a s tím že smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné, pravé a vážně míněné vůle prosté veškerého jejich omylu, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují oprávnění zástupci smluvních stran své vlastnoruční podpisy.
6. Součástí této smlouvy jsou tři přílohy.
7. Ke dni účinnosti této smlouvy pozbývá platnosti mandátní smlouva ze dne 27. dubna 2001.

V Domažlicích, dne 11. 12. 2006

V Domažlicích, dne 11. 12. 2006

.....
Město Domažlice

Ing. Miroslav Mach, starosta

.....
Domažlická správa nemovitostí spol. s r.o.

Ing. Miloslav Miller, jednatel

Doložka

podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění změn a doplňků

Město Domažlice ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, tímto potvrzuje, že u právních úkonů obsažených v této smlouvě byly splněny ze strany města Domažlice veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., v platném znění, či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení zastupitelstvem nebo radou města, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu, zejména podmínky pro ustanovení § 39 zákona č. 128/2000 Sb., v platném znění.

Smlouva byla schválena usnesením č. 189 rady města Domažlice ze dne 27. 11. 2006.

Ing. Miroslav Mach
starosta města Domažlice

Doložka

o provedené předběžné kontrole při řízení veřejných výdajů před vznikem závazku města

Příkazce operace svým podpisem stvrzuje, že provedl předběžnou kontrolu před vznikem závazku města v souladu s čl. 5 odst. 5.6 Kontrolního řádu města Domažlice.

V Domažlicích dne : 11.12.2006 Jméno a příjmení příkazce:***
Podpis:

Správce rozpočtu svým podpisem stvrzuje, že provedl předběžnou kontrolu před vznikem závazku města v souladu s čl. 5 odst. 5.6 Kontrolního řádu města Domažlice.

V Domažlicích dne : 11.12.2006 Jméno a příjmení správce rozpočtu: ***
Podpis: