

SMLOUVA

na zajištění správy bytových jednotek a prostor sloužících podnikání ve vlastnictví města Louny

uzavřená ve smyslu ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „občanský zákoník“)

I. Smluvní strany

1. Město Louny

sídlo: Mírové nám. č.p. 35, 440 23 Louny
zastoupené: Radovanem Šabatou, starostou města
IČ: 00265209 DIČ: CZ00265209

jako vlastník (dále také jako „vlastník“)

2. Městská pečovatelská služba s denním stacionářem Louny, p.o.

sídlo: Fügnerova 1668, 440 01 Louny
zastoupená: Ing. Libuší Machillovou, ředitelkou příspěvkové organizace
IČ: 60275847 DIČ: CZ60275847

jako správce (dále jen „správce“)

uzavírají tuto smlouvu

II. Účel smlouvy

Smlouva se uzavírá za účelem řádného zajišťování správy, provozu a oprav bytových jednotek a prostor sloužících podnikání i prostor nebo místností, jejichž účelem nájmu není ani bydlení, ani provozování podnikatelské činnosti (dále jen „prostor sloužící podnikání“) v majetku města Louny, jako vlastníka nemovitostí, v etně zajištění správy a vymáhání pohledávek. Správu majetku vlastníka realizuje správce uskutečňováním právních úkonů na základě plné moci v souladu s povinnostmi a právy, které ze smlouvy vyplývají, na úkor vlastníka a za úplatu v souladu s čl. VI. a VII. této smlouvy.

III. Předmět smlouvy

Smlouva se týká správy budov ve vlastnictví města Louny, případně bytových a nebytových jednotek v rozsahu dle přílohy č. 1 této smlouvy. Předmětem této smlouvy je zajištění veškerých činností správce nemovitostí, vyplývajících z platných právních předpisů pro vlastníka nemovitostí, na základě plné moci a to zvláště těchto činností:

A) Provozní činnost

Správce každoročně předkládá Radě města (dále jen „RM“) roční zprávu vždy do 28.02. příslušného roku, která obsahuje vyhodnocení činnosti správce za uplynulý rok, včetně výkazu hospodaření jednotlivých domů dle plánu, návrhu větších oprav nad 50.000 Kč pro příslušný rok a výkaz plnění plánu větších oprav za uplynulý rok s podpisem zástupce vlastníka a domovníka, je-li v domě jmenován. Menší opravy předkládá ke schválení zástupci vlastníka – pracovníku odboru správy majetku (dále jen „OSM“), není-li stanoveno jinak. Při správě nemovitostí se řídí příslušnými pravidly rady města, uvedenými v čl. IX. této smlouvy.

Správce průběžně zajišťuje:

- vedení evidence bytů, prostor sloužících podnikání a uzavřených smluv
- zajištění dodávek služeb (elektrická energie, plyn, voda, teplo, TUV, odvoz odpadů...)
- zajišťování odečtů poměrových měřidel tepla a teplé užitkové vody v souladu s vyhl. č. 372/2001 Sb. a sdělení nájemcům
- plnění povinností ukládaných právními, bezpečnostními, hygienickými a požárními předpisy
- zajištění běžné údržby a oprav dle platných předpisů
- kontrolu plnění jednotlivých ustanovení nájemních smluv a ukončení jejich platnosti dle pokynů vlastníka v souladu s pravidly Rady města Loun č. P14/2013 „pro nakládání s byty v majetku města Loun“ v platném znění
- neprodlené informování vlastníka o převzetí a uvolnění bytových jednotek i prostor sloužících podnikání od nájemce, a to nejpozději do sedmi pracovních dnů od jejich uvolnění
- uzavření nájemních smluv nejpozději do 1 měsíce s vybraným nájemcem
- spolupráci při pronájmu i prodeji domů, bytů, prostor sloužících podnikání, zajištění prohlídky prostor do 3 dnů nebo dle dohody s vlastníkem, předání kopie dokladů o odevzdání prostor, sdělení o bezdlužnosti nájemce vůči správci před prodejem i pronájmem, a to do následujícího pracovního dne od vyžádání
- zabezpečení dalších služeb v souladu s pravidly RM, dle pokynů vlastníka a na základě usnesení RM např. zajištění písemné výstrahy nájemníkům, kteří hrubě porušili dobré mravy v domě
- zastupování vlastníka na valných schůzích společenství vlastníků jednotek jako člen shromáždění nebo člen výboru na schůzích shromáždění společenství vlastníků jednotek, zajištění komunikace s orgány společenství vlastníků jednotek a informování určeného zástupce vlastníka
- vedení a archivaci předané technické evidence budov, bytů a prostor sloužících podnikání
- zajištění revizí technických zařízení dle platných předpisů

B) Technická činnost

- zajišťování oprav a údržby dle návrhů schválených zástupcem vlastníka a radou města pro příslušný rok
- zajišťování opravy a údržby rozvodů od příslušných měřidel v domě pro byty ve vlastnictví Města Louny
- v případě rozsáhlých oprav zajistí výběrové řízení na dodavatele oprav a uzavírání smluv dle platných pravidel RM „o zadávání veřejných zakázek města Loun“ a platného zákona o veřejných zakázkách

C) Ekonomická činnost

- zajištění kompletního vedení účetnictví včetně účtování o DPH, odděleně od rozpočtových příjmů a výdajů města (dle zákona č. 250/2000 Sb., §6, odst. 3)
- předpis a kontrola plateb za správu objektu, měsíční předpis a úhrada plateb za vlastníka do fondů oprav domů na účet společenství vlastníků jednotek apod.
- evidence plateb nájemného a záloh na služby, výpočet záloh a odesílání nájemcům
- zasílání upomínek o dlužném nájemném, evidence dlužníků

- vyúčtování záloh a distribuce tohoto vyúčtování nájemníkům – dodávky tepla, vody, TUV, osvětlení, výtah apod.
- vypořádání přeplatků a nedoplatků nájemníkům z vyúčtování služeb, řešení reklamací k vyúčtování záloh nejpozději do 1 měsíce od doručení vyúčtování nebo od doručení námitky nájemce
- úhrada dodavatelských faktur včetně kontroly (věcná, formální správnost, sjednaná cena, kontrola DPH z titulu výše sazby, přenesené daňové povinnosti)
- zajištění dávkového přehrávání dat vždy do 15. dne následujícího měsíce pomocí modulu GINIS – EKO, který zapůjčí vlastník, pořizování denních obrátů hospodářské činnosti do účetního deníku a hlavní knihy
- dodržování účetních předpisů (časové rozlišení, opravné položky, DPH apod.) vč. vnitřních předpisů k účtování
- vedení samostatných bankovních účtů Města Louny, zřízených pro účely hospodářské činnosti pro bytové prostory účet. č. [redacted] Louny, pro prostory sloužící podnikání účet. č. [redacted] Louny
- evidence a inventarizace pohledávek, závazků a pokladní hotovosti
- vyúčtování předplaceného nájemného a zasílání 1x ročně nájemníkům

D) Právní činnost – smlouvy

- vypracování a uzavírání nájemních smluv a smluv o peněžitě jistotě dle pokynů vlastníka, a to jak pro bytové jednotky, tak pro prostory sloužící podnikání. Výše nájemného u bytových jednotek bude stanovena dle výše platné v době uzavření smlouvy o nájmu bytu:
 - v případě bytů postavených se státní dotací věcně usměrňované nájemné
 - u dříve regulovaného nájemného a smluvního nájemného u bytů v majetku vlastníka (s výjimkou bytů v nástavbách) na základě usnesení Rady města Loun č. 262/2011 ze dne 18.07.2011 na 40 Kč měsíčně za 1 m²a dále v případě změny uzavírání příslušných dodatků k nájemním smlouvám dle aktuálního usnesení RM
- dodání vlastníkem vyžádaných dokladů, např. kopie smluv o nájmu a smluv o kauci či peněžitě jistotě (z paspartu bytu)
- provádění takových opatření, která povedou k nápravě v případech neoprávněného nakládání se spravovanými objekty, nebo v případech porušování pořádku a klidu (viz § 2285 a násl. občanského zákoníku)
- kontrola dodržování podmínek nájemních smluv a případně ukončení jejich platnosti dle pokynů vlastníka v souladu s Pravidly Rady města Loun č. P 14/2013 „pro nakládání s byty v majetku města Loun“ v platném znění
- zajištění podání výpovědi z nájmu, předání podkladů k návrhu na provedení právních úkonů souvisejících s výpovědí tj. vymáhání dlužného nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo prostoru sloužícího podnikání, vyměřování a vymáhání poplatku z prodlení, spolupráce s právním zástupcem vlastníka při řízení u soudu
- předání podkladů k podání žaloby na úhradu dluhu včetně poplatku z prodlení a úroků z prodlení u všech dlužníků, u kterých dluh přesahuje trojnásobek měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Seznam dlužníků včetně stavu soudních řízení předává správce vlastníkovi čtvrtletně, vždy: k 10.01., 10.04., 10.07. a k 10.10. příslušného roku. Seznam dlužníků, kteří jsou v současnosti nájemci městského bytu, předává správce měsíčně, vždy do 10. kalendářního dne v měsíci
- měsíčně předkládá vlastníkově pro jednání sociální a bytové komise a RM návrh na prodloužení končících nájemních smluv, a to s 2měsíčním předstihem, včetně stavu dluhů na nájemném a službách
- podání návrhu na odhlášení z trvalého pobytu v případě, že tak neudělal nájemník před vrácením bytu zpět správci po ukončení nájemní smlouvy

- evidence a sledování nájemních smluv – ukončení jejich platnosti, předložení přehledu prodlužovaných nájemních smluv s uvedením případných dlužných částek na nejbližší jednání sociální a bytové komise prostřednictvím zástupce vlastníka
- zastupování města Louny v rozsahu smlouvy v etně pojistných událostí a dispozici práva k útům

E) Právní činnost – správa pohledávek

- vymáhání dlužného nájemného s vyerpáním všech zákonných možností, zastupování vlastníka při řízení u soudu, úetní vedení pohledávek na příslušných útech
- zajištění potřebné právní pomoci při vymáhání pohledávek vznikajících z nájemních smluv k bytům a prostorám sloužícím podnikání ve vlastnictví města Louny, při skončení nájemních smluv, vyklizení bytů a prostor sloužících podnikání, zejména:
 - podání výpovědi z nájemních smluv, podání žalob u příslušného soudu na vyklizení, v etně zastupování v soudním řízení a podání návrhu na soudní výkon rozhodnutí, zastupování ve vykonávacím řízení v etně technické souinnosti při vyklizení bytů, zajišťování přístřeší a náhradních prostor pro uskladnění věcí z vyklizovaných bytů a prostor sloužících podnikání
 - podání žalob na zaplacení dlužného nájemného a nezbytných služeb s nájmem souvisejících v etně úroků z prodlení, zastupování v soudním řízení, podání návrhu na soudní výkon rozhodnutí, zastupování ve vykonávacím řízení v etně všech úkonů potřebných pro efektivní vymození pohledávek
 - správa existujících pohledávek bez ohledu na stav rozpracovanosti a právní zajištění v etně všech potřebných právních úkonů nutných uinit pro město Louny podle právního stavu a stavu soudního řízení
 - vyměřování poplatku z prodlení, úroků z prodlení, celková evidence pohledávky, podání žalob na vyklizení a výkon rozhodnutí
 - vymáhání náhrady škody způsobené na bytech a prostorách sloužících podnikání ve vlastnictví města Louny a úkonů s tím souvisejících v etně likvidace pojistných událostí
- uvedenou právní pomoc zajistí správce na základě jím uzavřené samostatné smlouvy s dosavadním právním zástupcem pro právní pomoc v oblasti správy bytů a prostor sloužících podnikání
- předání přehledu podaných žalob na úhradu dluhu objednateli v etně úroků z prodlení a poplatku z prodlení u všech dlužníků, u kterých dluh přesahuje tříměsí ní nájemné. Seznam dlužníků v etně stavu soudních podání předává správce vlastníkovitrtletně, vždy k 10.01., 10.04., 10.07. a k 10.10 příslušného roku
- správce každoro ně vždy do 28.02. příslušného roku předloží radě města prostřednictvím OSM a pracovní skupině pro vymáhání pohledávek prostřednictvím ekonomického odboru ro ní zprávu, která obsahuje přehled o stavu pohledávek a závazků za uplynulý kalendářní rok s rozpisem podle dlužníků (stav k 01.01. a 31.12.) s případným komentářem a návrhem na odpis nevymožitelných pohledávek, u kterých již byly bezvýměslně provedeny právní úkony potřebné k efektivnímu vymození
- administrace pohledávek a závazků i v případech, kdy byt/prostor sloužící podnikání již není ve vlastnictví města Louny
- zajištění ekonomické innosti, tj. spolupráce s bývalými nájemníky a státními organizacemi (např. ÚP, ČSSZ apod.) a souinnosti při vymáhání pohledávek (jednání u soudu, spolupráce s exekutorem apod.)

IV.

Povinnosti vlastníka

1. Vlastník předá zplnomocnění k zabezpečení innosti správce l. III. této smlouvy.
2. Vlastník bude rozhodovat o přidělování bytů a prostor sloužících podnikání v souladu s Pravidly RM Loun . P 14/2013 „pro nakládání s byty v majetku města Loun“ v platném znění a s Pravidly RM Loun . P8/2015 „pro obsazování prostor sloužících podnikání a

prostor nebo místností, jejichž účelem nájmu není ani bydlení, ani provozování podnikatelské činnosti. Pravidla jsou zveřejněna na www.mulouny.cz O usnesení Rady města Loun informuje vlastník správce dohodnutým způsobem.

V. Povinnosti správce

1. Zajištění a zprostředkování veškerých činností uvedených ve smlouvě v souladu s platnými právními předpisy řádně a včas. Předávání průběžných informací o správě bytových jednotek a prostor sloužících podnikání vlastníkov a všechny další informace nezbytné pro výkon vlastnického práva.
2. Evidování veškerých nákladů, které nejsou hrazeny uživatelem bytu či prostoru sloužícího podnikání, a to jednotlivě za každou jednotku nebo dům.
3. Nájemné vybrané z prostor sloužících podnikání může být po schválení RM v souladu s usnesením RM č. 310/2009 ze dne 23.09.2009 použito na provoz, opravy a údržbu.
4. Nevýčerpané prostředky na opravy bytových jednotek a prostor sloužících podnikání se převádí do dalšího roku příslušného č.p.
5. Správce odpovídá za škody, které zavínil porušením povinností vyplývajících z této smlouvy.
6. Ke dni ukončení činnosti předá vlastníkov doklady dle přílohy č. 2 této smlouvy.
7. Správce zajistí provoz kanceláře na území města Loun s provozní dobou 5 dnů/týden, z toho alespoň 1x v odpoledních hodinách.

VI. Vztahy mezi vlastníkem a správcem

1. Pro správce jsou zřízeny účty města:

- pro bytové prostory [redacted]
 - pro prostory sloužící podnikání [redacted]
[redacted] Louny,
- na které dle příslušnosti budou poukazovány všechny platby nájemců bytů a prostor sloužících podnikání (nájemné a služby). K tomuto účelu je k účtům zřízeno pro správce dispoziční právo v plném rozsahu.
2. Výpisy z banky jsou zasílány správci.
 3. Do 15. dne následujícího měsíce správce zpracuje výkaz hospodaření a předá určenému zástupci vlastníka.
 4. Při realizaci oprav bude postupovat podle platných pravidel RM „o zadávání veřejných zakázek města Loun“. Výběrové řízení proběhne za účasti vlastníka. Pravidla RM jsou zveřejněna na www.mulouny.cz
 5. Při nákladech vyšších než 50 000 Kč na jednu akci požádá správce vlastníka o odsouhlasení.
 6. Dodávky všech služeb spojených s užíváním bytové jednotky nebo prostoru sloužícího podnikání bude správce účtovat pouze do výše skutečných nákladů.
 7. Správce neobdrží měsíční poplatek za každou nájemní jednotku, u které nedodrží tyto náležitosti:
 - o pokud správce ze své viny nepronajme bytovou jednotku či prostor sloužící k podnikání do 1 měsíce od pokynu vlastníka
 - o pokud správce nevyřídí stížnost nájemníků v termínu dle platných předpisů
 - o pokud budou uznány slevy na nájemném z důvodů nekvalitně provedených oprav a dále bude uplatněna jednorázová sankce dle čl. VIII. této smlouvy.
 8. O poskytnutí slevy z nájemného rozhoduje zásadně vlastník.
 9. Správce je oprávněn pověřit některého z nájemníků (dále jen „domovník“) vykonáváním práce domovníka v domech, které jsou zcela ve vlastnictví města Louny:
 - o výkon funkce domovníka je vykonáván na základě smlouvy uzavřené mezi domovníkem jako fyzickou osobou a správcem

- odměnu za výkon domovníckých prací sjedná správce ve formě snížení nájmu z bytu v rozsahu:
 - a) o 500 – 600 K za dům, dle rozsahu povinností (posoudí správce),
 - b) a zároveň o 10 K za jeden byt ve spravovaném domě (maximálně však do výše předpisu nájmu z bytu),
 - domovník má právo na změnu výše nájemného od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém začal vykonávat domovnícké služby a to formou dodatku k nájemní smlouvě. Nájemné v tomto dodatku bude stanoveno v maximální výši snížené o odměnu,
 - vzhledem k tomu, že domovník částečně vykonává činnost správce, sníží se odměna správci dle čl. VII. této smlouvy na každou takto spravovanou bytovou jednotku o 10 K .
10. Při prodeji bytů nebo domů bude měsíčně upravován počet nájemních jednotek, při změně správci náleží poplatek za každou takto prodanou bytovou jednotku naposledy za měsíc, kdy došlo k jejímu předání novému majiteli.
11. O uvolnění bytu bude správce informovat vlastníka nejpozději do 7 pracovních dnů.
12. Správce projedná případné prodloužení nájemních smluv na prostory sloužící podnikání v majetku vlastníka s nájemcem vždy nejméně 3 měsíce před ukončením platnosti nájemní smlouvy a bezodkladně informuje pověřeného zástupce vlastníka.
13. V případě porušení podmínek této smlouvy ze strany správce vyměří vlastník sankci dle čl. VIII. této smlouvy.

VII. Dohoda o cen

1. Správci za činnost prováděnou na základě této smlouvy přísluší měsíční odměna:
- za správu 1 bytové jednotky **89,00 Kč**
 - za správu 1 prostoru sloužícího podnikání **89,00 Kč**
 - za prohlídku 1 bytové jednotky/prostoru sloužícího podnikání **178,00 Kč**
- K výše uvedeným cenám bude připočtena DPH v zákonné výši sazby.
2. Správce bude odměnu fakturovat dle položek uvedených v odst. 1 tohoto článku samostatně do 15. dne následujícího měsíce. Po odsouhlasení pověřeným pracovníkem vlastníka bude faktura uhrazena z účtů dle čl. VI.

VIII. Sankce

1. V případě porušení podmínek této smlouvy ze strany správce vyměří vlastník sankci ve výši 5.000 K v těchto případech:
- pokud správce ze své viny nepronajme bytovou jednotku či prostor sloužící k podnikání do 1 měsíce od pokynu vlastníka
 - pokud správce nevyřídí stížnost nájemníků v termínu dle platných předpisů
 - pokud budou uznány slevy na nájemném z důvodů nekvalitně provedených oprav
2. V případě porušení podmínek této smlouvy ze strany správce, která bude důvodem vzniku škody, případně při vyměření sankce (např. finančním úřadem z důvodu chyby v účetnictví) zodpovídá správce v plné výši.

IX. Zvláštní ujednání

1. Smlouvu je možno měnit nebo doplňovat pouze písemnou dohodou obou smluvních stran.
2. Správce je povinen řídit se pravidly Rady města Loun v platném znění, která vlastník zveřejnil na www.mulouny.cz:
- Pravidla č. P1/2000 „Pro správu domů v majetku města“

- Pravidla . P12/2011 „o zadávání veřejných zakázek města Loun“
- Pravidla . P14/2013 „pro nakládání s byty v majetku města Loun“
- Pravidla . P 8/2015 „pro obsazování prostor sloužících podnikání a prostor nebo místností, jejichž úelem nájmu není ani bydlení, ani provozování podnikatelské innosti

a další, platná v průběhu platnosti této smlouvy.

X.

Platnost smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neur itou s platností ode dne podpisu a s ú inností od 01.07.2015.
2. Tuto smlouvu lze ukon it:
 - na základě vzájemné dohody obou smluvních stran
 - písemnou výpovědí jedné ze stran bez udání důvodu s výpovědní lhůtou 12 měsíců, která začne běžet od 1. dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně
 - písemnou výpovědí ze strany vlastníka s výpovědní lhůtou 3 měsíců pro neplnění smluvních podmínek, která začne běžet od 1. dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně

XI.

Záv rečná ustanovení

1. Všechny vztahy vysloveně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanovení obanského zákoníku v platném znění.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.
3. Nedílnou součástí smlouvy jsou přílohy:
 - . 1 – Seznam budov a jednotek ve vlastnictví města Louny
 - . 2 – přehled předaných dokladů správci, které budou vráceny vlastníkov v případě ukonění smlouvy
 - . 3 – návrh oprav nad 30.000 Kč plánovaných pro rok 2015
4. Smlouva je sepsána podle pravé a svobodné vůle obou smluvních stran, obě strany si ji důkladně přečetly a na důkaz souhlasu připojují své podpisy.
5. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Loun usnesením . 227/2015 ze dne 29.06.2015

V Lounech dne : 01.07.2015

V Lounech dne : 01.07.2015

.....
Město Louny
zastoupené p. Radovanem Šabatou v.r.

za vlastníka

.....
Městská pe ovatelská služba
s denním stacionářem Louny, p.o.
zastoupená Ing. Libuší Machillovou, v.r.
za správce