

MĚSTO FRENŠTÁT POD RADHOŠTĚM		
EVIDENČNÍ ČÍSLO		
232	2010	02001
poř. číslo	rok	zkr. odb.

MANDÁTNÍ SMLOUVA

o zajištění výkonu správy nemovitostí
uzavřená podle § 566 až 576 obchodního zákoníku ve znění pozdějších předpisů

Město Frenštát pod Radhoštěm

se sídlem: nám. Míru 1, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm

IČ: 00297852

Zastoupené starostou Mgr. Stanislavem Hrabovským

(dále jen „mandant“) na straně jedné

a

RK Beskyd spol. s r.o.

se sídlem: nám. Míru 20, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm

IČ: 47679531

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl C, vložka 4286

Zastoupená jednatelem společnosti Ing. Martinem Houškou

(dále jen „mandatář“) na straně druhé

uzavřely dnešního dne tuto smlouvu o zajištění výkonu správy nemovitostí:

I.

PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Předmětem této smlouvy je úprava práv a povinností účastníků smlouvy při výkonu správy nemovitostí ve vlastnictví města Frenštát pod Radhoštěm (dále jen mandanta) specifikovaných v příloze č. 1 („spravované nemovitosti“), zajištění provozu, údržby a oprav nemovitostí ve vlastnictví mandanta specifikovaných v příloze č. 1 prováděných RK Beskyd spol. s r.o. (dále jen „mandatář“) za podmínek níže sjednaných.
2. Mandatář se zavazuje za podmínek dále uvedených v této smlouvě a za úplaty obstarávat pro mandanta, jeho jménem a na jeho účet správu, zajištění provozu, údržbu a opravy spravovaných nemovitostí ve vlastnictví mandanta specifikovaných v příloze č. 1.
3. Mandant svěřuje a mandatář přejímá od mandanta ke dni účinnosti této smlouvy nemovitosti mandanta specifikované v příloze č. 1 ke správě v tom stavebním a technickém stavu a v těch právních vztazích, v nichž se tyto nemovitosti ke dni předání nachází.

II.

DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

III. VÝKLAD NĚKTERÝCH POJMŮ

1. Pro účely této smlouvy se rozumí:

- a) běžnou opravou a udržováním dílčí oprava a udržování spravovaných nemovitostí o předpokládaných nákladech do výše 30 000,- bez DPH,
- b) velkou opravou rozsáhlá nebo celková oprava nebo údržba spravovaných nemovitostí nad rozsah běžných oprav a udržování,
- c) službami plnění poskytovaná s užíváním spravovaných nemovitostí (např. dodávka tepla, vody apod.),
- d) správou nemovitostí soubor činností, které zajišťují bezproblémový chod spravovaných nemovitostí,
- e) položky uvedené slovem „zajišťovat“ budou chápány jako povinnost mandátáře zajišťovat v součinnosti s mandantem jménem mandanta a na jeho účet uzavírání přiměřených smluvních vztahů s třetími osobami, poskytovat takovým osobám přiměřenou součinnost s ohledem na plnění předmětu jejich smluv, dohlížet jménem mandanta na řádné plnění těchto smluvních vztahů a v případě vadného a neúplného plnění přijímat v součinnosti s mandantem jménem mandanta odpovídající opatření k nápravě.

IV. POVINNOSTI MANDATÁŘE

1. V oblasti předpisů a evidencí plateb

Mandatář je povinen:

- a) vést evidenci spravovaných nemovitostí (bytů, společných prostor a nebytových prostor), ✓
- b) vést evidenci nájemníků, včetně jejich smluvních vztahů, a uživatelů (spolubydlících) spravovaných nemovitostí a to s označením jejich jména a příjmení, data narození a identifikace užívané nemovitosti (číslo bytu, nebytového prostoru, domu apod.), ✓
- c) předepisovat a kontrolovat platby nájemného a zálohové platby za služby spojené s užíváním spravovaných nemovitostí, ✓
- d) přijímat úhrady nájemného a služeb spojených s užíváním spravovaných nemovitostí. Mandatář je povinen převádět veškeré vybrané finanční prostředky spojené s předmětem této smlouvy na účet mandanta nejpozději vždy do 14 dnů ode dne jejich připsání na účet mandátáře, výběry a převody finančních prostředků je mandatář povinen mandantovi na vyžádání prokázat, ✓
- e) upomínat písemně 1x nezaplacené nájemné a zálohové platby za služby, předepisovat příslušenství k dluhům, ✓
- f) vést evidenci neuhrazených pohledávek nájemného a služeb spojených s užíváním spravovaných nemovitostí, s těmito údaji:
 - jméno a příjmení dlužníka, datum narození, identifikace užívané nemovitosti (číslo bytu, nebytového prostoru, domu apod.),
 - datum splatnosti nájemného a služeb, datum poslední úhrady nájemného a služeb,

- výše dlužného nájemného a služeb spojených s užíváním bytu za dlužné období, tj. do data zpracování zprávy o dlužných pohledávkách nájemného a služeb spojených s užíváním spravovaných nemovitostí za dlužné období,

- v případě dodatečné úhrady nájemného či služeb spojených s užíváním spravovaných nemovitostí, zcela či částečně, datum a výši provedené úhrady,

g) vést evidenci neuhrazených pohledávek bezdůvodného obohacení za užívání spravovaných nemovitostí a služeb spojených s jejich užíváním po skončení nájmu, s těmito údaji:

- jméno a příjmení dlužníka, datum narození a identifikace užívané nemovitosti a bydliště dle nájemní smlouvy,

- datum splatnosti bezdůvodného obohacení a služeb, datum poslední úhrady za užívání spravovaných nemovitostí a služeb,

- výše dlužné částky za užívání spravovaných nemovitostí a služeb spojených s jejich užíváním za dlužné období, tj. do data zpracování zprávy o dlužných pohledávkách bezdůvodného obohacení a služeb spojených s jejich užíváním za dlužné období,

- v případě dodatečné úhrady bezdůvodného obohacení či služeb spojených s užíváním spravovaných nemovitostí, zcela či částečně, datum a výši provedené úhrady,

h) připravovat pro mandanta podklady pro podání návrhů na platební rozkazy za dluhy na nájemném, bezdůvodném obohacení a zálohových platbách za služby, včetně dluhů vzniklých před účinností této smlouvy, pokud byly mandantem předány potřebné podklady pro vyčíslení těchto dluhů. Podklady budou obsahovat požadované údaje uvedené pod písm. f) a g) shora,

ch) předávat mandantovi měsíčně, vždy nejpozději do 10. dne následujícího kalendářního měsíce přehled neplatičů nájemného, bezdůvodného obohacení a služeb spojených s užíváním spravovaných nemovitostí,

i) zajišťovat odečty vodoměrů a poměrových měřidel na topných tělesech pro účely vyúčtování služeb,

j) provádět vyúčtování tepla, teplé užitkové vody a dalších služeb spojených s užíváním spravovaných nemovitostí nejpozději do 30.4. následujícího kalendářního roku a vypořádat přeplatky a nedoplatky,

k) upravovat zálohy za služby spojené s užíváním jednotek v závislosti na výsledcích vyúčtování služeb.

2. V oblasti účetní

a) mandant poskytne mandatáři prostřednictvím internetu přístupové právo ke svému bankovnímu účtu zřízenému pro hospodaření s bytovým fondem mandanta. Mandant provádí úhrady veškerých plateb na základě mandatářem vystavených a mandantem potvrzených či signovaných platebních příkazů,

b) mandatář účtuje v soustavě rozpočtového účetnictví o stavu a pohybu veškerého majetku, s výjimkou majetku nemovitého, jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, dále o příjmech a výdajích. Účetnictví musí být vedeno v souladu se zákonem o účetnictví, dalšími souvisejícími předpisy a podle doplňujících pokynů mandanta tak, aby bylo správné, úplné, průkazné, srozumitelné, přehledné a způsobem zaručujícím trvalost účetních záznamů,

c) předávat mandantovi měsíčně účetní obraty nejpozději do 5. pracovního dne následujícího měsíce, a to v souladu s pokyny mandanta a s termíny, které budou stanoveny vyhláškou Ministerstva financí ČR,

d) doložit v termínech stanovených mandantem inventurní soupisy a zápisy o provedení inventarizace,

e) v souladu s účetními a ostatními právními předpisy uspořádat a zajistit veškeré účetní doklady a podklady pro operativní evidenci. Tyto budou předány po uzavření účetního období mandantovi. Průběžně umožňovat mandantovi nahlédnout do všech dokladů, týkajících se předmětné smlouvy.

3. V oblasti technické

1. Mandatář je povinen zabezpečit, aby svěřené nemovitosti byly hospodárně, účelně a v souladu s pokyny mandanta užívány. K tomu bude zejména:

a) zpracovávat a předkládat mandantovi návrhy na zlepšení správy, technického a stavebního stavu a snížení nákladů na provoz spravovaných nemovitostí a další záměry hospodaření se spravovanými nemovitostmi,

b) zpracovávat a předkládat mandantu každoročně, v termínu stanoveném mandantem, aktualizovaný plán oprav na následující období zpracovaný na základě technického posouzení spravovaných domů. Součástí takto vypracovaného plánu oprav je i návrh finančního plánu na pokrytí nákladů na opravy a rekonstrukce,

c) zúčastnit se projednání předloženého návrhu plánu oprav a poskytovat k němu odborná vysvětlení a zdůvodnění,

d) zpracovávat a předkládat mandantovi vždy k 1.9. a k 1.2. běžného roku zprávu, kde věcně a finančně vyhodnotí plán oprav bytového fondu,

e) zajišťovat provedení všech povinných revizí a kontrol stavu revidovaných zařízení včetně jejich vybavení a vyhrazených technických zařízení v termínech a způsobem stanoveným obecně závaznými předpisy, zejména:

- revize a opravy rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, výtahů, hromosvodů, prohlídky a čištění komínů,

f) zajišťovat včasné odstranění závad zjištěných revizemi a kontrolami,

g) zajišťovat plnění předepsaných povinností v oblasti požární ochrany, zdraví a bezpečnosti nájemců a hygienické ochrany spravovaných nemovitostí,

h) zajišťovat nepřetržitou havarijní službu a operativní odstraňování následků havárií technických zařízení či inženýrských sítí ve společných částech domu po patu domu,

ch) zajišťovat provádění desinfekce, desinsekce a deratizace společných prostor spravovaných nemovitostí,

i) zajišťovat smluvně dodávku medií a servisní činnost pro řádné užívání jednotek, zejména dodávky pitné vody, tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, kontrolovat plnění sjednaných podmínek služeb dodavateli a ověřovat množství a účtované ceny poskytovaných medií a služeb,

průběžně kontrolovat a vyhodnocovat stavebně technický stav svěřených nemovitostí jako podklad pro zpracování návrhu plánu oprav a rekonstrukcí,

k) podle potřeb zajišťovat drobné opravy a údržbu spravovaných nemovitostí, jejichž cena nepřesáhne částku 30 000,- Kč bez DPH.

Mandatář je povinen řídit se platnou směrnicí mandanta S -2008-05-Směrnici pro zadávání zakázek, která je nedílnou součástí a přílohou č. 2 této smlouvy.

l) podle schváleného plánu oprav, u rekonstrukcí a modernizací, nad 30 000,- Kč bez DPH připravovat podklady, vypisovat a vyhodnocovat výběrová řízení a při jejich realizaci a dokončení kontrolovat kvalitu, včasnost a úplnost prováděných prací a správnost účtovaných cen,

m) předkládat mandantovi stanoviska ke stavebním úpravám spravovaných nemovitostí,

n) informovat provozovatele inženýrských sítí o poruchách nebo haváriích sítě nebo její části a uplatňovat požadavky na jejich odstranění. Informovat mandanta a jednotlivé nájemníky a dotčené třetí osoby s předstihem o dlouhodobých výlukách dodávek vody, tepla, elektřiny a plynu a zajistit ve spolupráci s mandantem náhradní řešení a dodávky v případech, kdy to bude technicky a organizačně možné,

o) být v součinnosti s mandantem při případných reklamacích vad spravovaných nemovitostí v rámci reklamačního řízení.

4. V oblasti administrativní

Mandatář je povinen vést, evidovat a trvale aktualizovat majetkoprávní a stavebně-technickou dokumentaci spravovaných nemovitostí, jakož i veškeré podklady, dokumentující nájemní a jiné vztahy ke spravovaným nemovitostem.

V. POVINNOSTI MANDANTA

1. Mandant se zavazuje soustavně poskytovat mandatáři součinnost při výkonu správy nemovitostí.

2. Mandant se zavazuje poskytnout mandatáři prostřednictvím internetového přístupu přístupové právo ke svému bankovnímu účtu. Mandant se zavazuje provádět úhrady veškerých plateb na základě mandatářem vystavených a mandatářem potvrzených či signovaných platebních příkazů.

3. Mandant je dále povinen být v součinnosti s mandatářem tak, aby tento mohl vést účetnictví v souladu s touto smlouvou. K tomu je zejména povinen dodávat mandatáři alespoň čtyřikrát za rok, vždy po skončení čtvrtletí (nejpozději do 20. dne měsíce následujícího po skončení čtvrtletí), veškeré podklady potřebné pro zpracování čtvrtletní účetní uzávěrky a evidence plateb.

4. Podpisem této smlouvy zmocňuje mandant mandatáře k veškerým právním úkonům, které má podle této smlouvy mandatář jménem mandanta učinit. Mandatář podpisem této smlouvy přijímá uvedené zmocnění. Nedílnou součástí této smlouvy je i plná moc k činnostem mandatáře podle této smlouvy. V případě potřeby se mandant zavazuje vystavit mandatáři plnou moc na konkrétní případ týkající činnosti mandatáře podle této smlouvy.

5. Mandant je povinen informovat mandátáře o všech skutečnostech souvisejících s činností mandátáře, zejména při stanovení výše nájemného a služeb spojených s užíváním jednotek tak, aby mandátář měl aktuální platné ceny, které má účtovat v nájemném, k dispozici nejpozději k 10. dni kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, v němž dojde ke změnám na základě rozhodnutí mandanta. Mandant je povinen předat mandátáři odůvodnění změny ceny, včetně kalkulace provedených změn, aby mohl mandátář změny odůvodnit nájemníkům.

VI. ODPOVĚDNOST MANDATÁŘE

1. Mandátář odpovídá mandantovi a třetím osobám za škody vzniklé v důsledku neplnění, nebo vadného plnění povinností, ke kterým se touto smlouvou zavázal.
2. Mandátář neodpovídá za škody, které vzniknou v důsledku nečinnosti mandanta nebo v důsledku nedostatku finančních prostředků na provedení prací k odvrácení škody, na jejíž vznik mandátář předem písemně upozorňoval, případně nesprávným pokynem mandanta.
3. Mandátář odpovídá za řádnou úhradu všech oprávněných nákladů fakturovaných k tíži mandanta a spojených s předmětem této smlouvy ve stanovených lhůtách splatnosti.
4. Mandátář odpovídá mandantovi za správnost a úplnost účetní evidence spojené se spravovanými nemovitostmi a v plném rozsahu za správnost a úplnost vykázaného výsledku hospodaření.

VII. OPRÁVNĚNÍ MANDATÁŘE

1. Mandátář je oprávněn sjednávat smlouvy a připravovat podklady pro úhradu nákladů vzniklých plněním takových smluv, které vyplývají z ustanovení této smlouvy.
2. Mandátář je oprávněn plnit závazky z této smlouvy za pomoci jiných právnických nebo fyzických osob na základě samostatně uzavřených smluv a dohod. Za jejich činnost mandátář při plnění povinností vyplývajících z této smlouvy mandantovi v plném rozsahu odpovídá.

VIII. ODMĚNA MANDATÁŘE

1. Smluvní strany se dohodly, že mandátáři náleží za výkon správy nemovitostí dle této smlouvy odměna ve výši 151,- Kč za bytovou i nebytovou jednotku za měsíc. Tato odměna se rozumí jako cena bez DPH.
Výše odměny bude upravována každoročně vždy k 1. lednu podle míry inflace za kalendářní rok vyhlášen Statistickým úřadem a to počínaje 1.3.2011. Odměna je splatná měsíčně zpětně na základě účetního daňového dokladu vystaveného mandátářem. Splatnost této faktury je do 14 dnů ode dne jejího prokazatelného doručení mandantovi. V případě neuhrazení faktury ve lhůtě splatnosti je mandant povinen zaplatit mandátáři úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Ve výše uvedené odměně mandátáře za plnění předmětu této smlouvy nejsou zahrnuty odměny třetích osob za plnění dodávek vody, energií, prací a služeb a dále náklady na zpoplatněná podání úřadům jménem mandanta.

XII. PORUŠENÍ SMLUVNÍCH POVINNOSTÍ

1. Poruší-li prokazatelně mandatař kteroukoli ze svých smluvních povinností vymezených v článku IV. této smlouvy, je povinen mandantovi zaplatit smluvní pokutu ve výši 5000,- Kč. Mandant je oprávněn započíst nárok na smluvní pokutu na sjednanou výši odměny mandataře za kalendářní měsíc, v němž k porušení povinnosti ze strany mandataře došlo.

XIII. PLNÁ MOC

1. Mandant touto smlouvou zmocňuje mandataře, aby jeho jménem a v jeho prospěch činil právní úkony, sjednával smlouvy a jednal se všemi příslušnými orgány státní správy a dalšími organizacemi ve všech věcech týkajících se řádného výkonu správy domů, zejména v těchto případech:

- s Ladislavem Křístkem ve věci dodávky ÚT a TUV,
- s ČEZ Prodej, s.r.o. a.s. ve věci dodávky el. energie do společných částí domů
- s SmVaK a.s. ve věci dodávky SV a odvodu odpadních vod,
- ve věcech veškerých dalších smluv nezbytných pro provoz domů (kontroly hydrantů a protipožárního zabezpečení domů, dodávky plynu, úklid domů, provoz a údržba výtahů apod.),
jednal s příslušným finančním úřadem,
- jednal s příslušným stavebním úřadem,
- uzavíral smlouvy o dílo,
- uzavíral nájemní smlouvy k bytům na základě usnesení mandanta,
- uzavíral nájemní smlouvy k nebytovým prostorám na základě usnesení mandanta,
- sepisoval dohody o skončení nájmu bytu,
- sepisoval dohody o uznání dluhu,
- zastupoval město Frenštát pod Radhoštěm v jednáních společenství vlastníků jednotek, zejména k zastupování města ve věci správy jednotek a společných částí domů, k účasti, hlasování a podepisování na shromáždění vlastníků jednotek,
- uzavíral smlouvy, jejichž cílem je odvrácení ohrožení a poškození majetku mandanta a při havarijních situacích.

2. V případech, kdy k uzavření právního úkonu je nutný předchozí souhlas příslušného orgánu města, je mandatař oprávněn takový právní úkon učinit a smlouvu uzavřít až po projednání v orgánu města.

XIV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Vztahy mezi smluvními stranami, neupravené touto smlouvou, se řídí příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku.

2. Smluvní strany se dohodly, že spory o dodržování a plnění závazků obsažených v této smlouvě budou především řešit mimosoudní dohodou.

3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
číslo 1: specifikace spravovaných nemovitostí,

IX. POJIŠTĚNÍ MANDATÁŘE

1. Mandatář prohlašuje, že má na svůj náklad uzavřeno pojištění odpovědnosti za škody vzniklé z vlastní podnikatelské činnosti při zařizování správy nemovitostí, nebo v souvislosti s mandátní smlouvou jí uskutečňovanými činnostmi ve výši 11.000.000,- Kč za pojistnou událost a ve výši 6.000.000,- Kč za věci užívané a převzaté.

X. UKONČENÍ SMLOUVY

Smlouva končí:

- písemnou dohodou smluvních stran
- výpovědí.

1. Mandant i mandatář mohou vypovědět smlouvu kdykoliv, částečně nebo v plném rozsahu, a to i bez udání důvodu.

2. Výpověď musí být písemná. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců, výpovědní termíny jsou stanoveny k 30.6. a 31.12. běžného roku.

Ke dni skončení výpovědi zaniká smluvní závazek mandatáře. Pokud by však přerušением činnosti mandatáře vznikla mandantovi škoda, je mandatář povinen upozornit, jaká opatření je třeba učinit k jejímu odvrácení, a mandant je oprávněn požádat mandatáře o pomoc k odvrácení hrozící škody.

3. Při skončení smluvního závazku je mandatář povinen předat mandantovi v tištěné i elektronické formě zejména:

a) veškeré předané doklady a doklady pořízené mandatářem za dobu trvání této smlouvy, administrativu vztahující se ke spravovanému majetku zejména pasporty domů a bytů, projektovou a stavebně technickou dokumentaci, revizní knihy, evidenční (výpočtové) listy, pojistné smlouvy, předávací doklady a protokoly, dohody, účetní doklady, úplný seznam dluhů na nájemném, bezdůvodném obohacení a službách, včetně jiných pohledávek mandanta jako vlastníka spravovaných nemovitostí, vyúčtování plnění za uplynulý rok spolu s doklady o vymáhání pohledávek,

b) smlouvy na dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, plynu, pitné vody a ostatní služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor, včetně všech ostatních smluv uzavřených mandatářem, které se týkají spravovaných nemovitostí,

c) závěrečné vyúčtování služeb poskytnutých nájemcům ke dni ukončení smluvního vztahu,

d) veškeré účetní doklady a podklady pro operativní evidenci.

XI. OMEZOVACÍ DOLOŽKA

1. Mandatář není oprávněn nakládat s finančními prostředky mandanta a se spravovanými nemovitostmi v rozporu s touto smlouvou, nesmí tuto smlouvu obcházet, zejména nesmí nemovitosti nebo jejich část zcizit, zatížit nebo k nim bez souhlasu mandanta zřídit věcné břemeno.

číslo 2: S -2008-05-Směrnici pro zadávání zakázek v platném znění.

4. Tuto smlouvu a její přílohy je možné měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky odsouhlasenými oběma účastníky smlouvy.
5. Úplné znění mandátní smlouvy je sepsáno ve čtyřech stejnopisech, z nichž po podepsání obdrží mandant i mandatář po dvou vyhotoveních.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou. Smluvní strany se dohodly, že Mandátní smlouvu o zajištění správy nemovitostí ze dne 7.8.2006 ve znění pozdějších dodatků č. 1 až 5 ukončují dohodou ke dni platnosti a účinnosti této smlouvy. Tato smlouva ruší a nahrazuje Mandátní smlouvu o zajištění správy nemovitostí ze dne 07.08.2006 ve znění pozdějších dodatků č. 1 až 5.
7. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvy řádně přečetly, jejímu obsahu rozumí, je projevem jejich svobodné vůle a souhlasí s ní.

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne *29.5.2010*



Za mandatáře

RK BESKYD
RK Beskyd spol. s r.o., náměstí Míru 20
pod Radhoštěm
tel: 566 836 263

.....
RK Beskyd spol. s r.o.
Ing. Martin Houška, jednatel

Město Frenštát pod Radhoštěm
nám. Míru 1

Za mandanta

Město Frenštát pod Radhoštěm
nám. Míru 1
pod Radhoštěm
IČO: CZ00297852
27.

.....
Město Frenštát pod Radhoštěm
Mgr. Stanislav Hrabovský, starosta

Přílohy:

Příloha č. 1– Seznam spravovaných nemovitostí

Příloha č. 2 – S-2008-05- Směrnice pro zadávání zakázek v platném znění