

Cenák
l. č.
76
okát

MANDÁTNÍ SMLOUVA

na zajištění správy, provozu, údržby a oprav nemovitostí ve vlastnictví Města Nový Bor,
uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami

1. Město Nový Bor

se sídlem: nám. Míru 1, Nový Bor, PSČ 473 01
zastoupené: Mgr. Jaromírem Dvořákem, starostou města
IČ: 00260771, DIČ: CZ00260771
Bankovní spojení: KB, a.s., Nový Bor, č.ú.: 525421/0100
jako **mandant** (dále jen vlastník)
na straně jedné

a

2. Novoborská bytová společnost s.r.o. (NOBYS s.r.o.)

se sídlem: Purkyňova 227, Nový Bor, PSČ 473 01
zastoupená: Jaroslavem Voldřichem - jednatelem společnosti
IČ: 25003046, DIČ: CZ 25003046
Bankovní spojení: GE Money Bank a.s., pobočka Nový Bor, č.ú.: 24905-824/0600
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 10710
jako **mandatář** (dále jen správce)
na straně druhé

po vzájemné dohodě a v souladu s § 566 a násl. obchodního zákoníku.

Článek 1. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je úplatné obstarání správy nemovitostí, které jsou ve vlastnictví města Nový Bor jako jediného vlastníka správcem a to zajišťování provozu, údržby a oprav objektů a jejich příslušenství, které jsou uvedené v příloze č. 1 této smlouvy, jako její nedílné součásti (dále jen objekty).
2. Správce bude obstarávání správy objektů provádět pro vlastníka, jménem vlastníka a na jeho účet a za to bude dostávat odměnu.
3. Vlastník prohlašuje, že předmětné objekty jsou dle své stavebně technické úrovně a provozního stavu plně funkční ke svému užívání a že mu není znám problém, který by omezoval řádné plnění této smlouvy, a takto je předává správci.
4. Správce prohlašuje, že se s předmětnými objekty seznámil, že je mu známo jejich prostorové vymezení a stavebně technická úroveň a že byl vlastníkem seznámen se souvisejícími provozními a užitelnými vztahy. Správce souhlasí s tím, že úroveň a stav předmětných objektů nevykazuje problém, který by omezoval řádné plnění této smlouvy a takto je podle přílohy č. 1 této smlouvy převzal od vlastníka.

Článek 2. Správa objektů

1. Správou objektů rozumí vlastník takovou činnost správce, která vede k jejich

bezproblémovému a bezpečnému provozu, k zajištění jejich běžné i havarijní údržby a oprav, k vyřizování související administrativy a k zabezpečování služeb spojených s užíváním objektů.

2. Správce je povinen při správě objektů postupovat odpovědně, transparentně a s péčí řádného hospodáře a odpovídá za dodržování veškerých obecně závazných předpisů týkajících se plnění předmětného smluvního ujednání, zejména za dodržování bezpečnostních, protipožárních a hygienických předpisů a sám odpovídá za škody vzniklé jejich nedodržováním.
3. Vzhledem k tomu, že předmětné objekty jsou ve vlastnictví obce, potom veškeré nakládání správce s nimi, bude probíhat v souladu se zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zák. č. 137/2006 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, zák.č.563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dalších zákonů, které oblast majetku a obecního majetku upravují.
4. Správce odpovídá za řádný technický a provozní stav objektů. Za tímto účelem provádí pravidelné kontroly spravovaných objektů a vždy, pokud to provozní podmínky či aktuální situace při výkonu správy vyžadují, nejméně však 2x ročně. K tomuto účelu je správce povinen vést provozní deník, ve kterém bude m.j. ve vypovídající věcnosti a čase provádět zápis o výslednosti kontroly a o případném řešení zjištěného stavu.
5. Správce vede veškerou dokumentaci objektů a průběžně ji aktualizuje. Jedná se zejména o tuto dokumentaci:
 - a) pasporty objektů
 - b) přehled základního vybavení objektů
 - c) revizní zprávy s uvedením termínů, kdy má následovat další revize
 - d) přehled havarijních výměrů, které nebyly splněny ke dni uzavření mandátní smlouvy a přehled dalších nezbytných neprovedených oprav
 - e) o požární ochraně a BOZP, havarijní plány.

Vyjmenované doklady se v okamžiku pořízení stávají majetkem vlastníka objektů .

Článek 3. Povinnosti a práva správce

Správce není oprávněn při své činnosti dle této smlouvy:

1. Nakládat se spravovanými objekty v rozporu s touto smlouvou a tuto smlouvu obcházet, zejména nesmí objekty nebo jejich část zcizovat, zatížit je nebo k nim bez souhlasu vlastníka zřídit věcné břemeno, instalovat na nich poutače, či to umožnit jiným.
2. Pronajímat objekty ani jejich části, ani nesmí umožnit jakékoliv třetí osobě, aby získala oprávnění užívat, byť jen z části, objekty a jejich zařízení a vybavení.

Správce je povinen při své činnosti dle této smlouvy:

1. Postupovat s veškerou odbornou péčí v zájmu vlastníka a informovat ho o skutečnostech, které by mohly ovlivnit plnění jeho závazků z této smlouvy.
2. Postupovat podle pokynů vlastníka a umožnit mu provádět kontrolu dodržování podmínek stanovených v této smlouvě.
3. Neprodleně informovat vlastníka o skutečnostech či možnostech majících vliv na zlepšení či zhoršení výnosů spravovaných objektů.
4. Neprodleně informovat vlastníka o potřebách údržby či oprav přesahujících rámec běžné údržby či oprav.
5. Udržovat veškeré informace, které od vlastníka obdrží v souvislosti s plněním předmětu této smlouvy, jako důvěrné.

6. Kontrolovat činnosti dodavatelů prací či služeb najatých v souvislosti s plněním předmětu této smlouvy.
7. Vyvarovat se jednání, která by mohla jakýmkoli způsobem vlastníka poškodit.
8. Plnit všechny zákonem stanovené povinnosti vlastníka při správě jeho majetku. Ve vztahu k plnění této smlouvy se m.j. jedná o provádění či zajišťování činnosti:
 - kontrola stavu objektů a jejich užívání dle účelu, ke kterému byly určeny kolaudačním rozhodnutím,
 - provádění běžné údržby objektů v rámci rozpočtových možností a při co nejúčelnějším vynakládání finančních prostředků a zabezpečování povinností dle zvláštních předpisů (požární, bezpečnostní, hygienické, atd.),
 - plánování potřebných oprav a rekonstrukcí, včetně aktivní součinnosti při zpracovávání návrhu na zařazení plánovaných oprav do rozpočtu a rozpočtového výhledu – spolupráce s pracovníkem OSM a ORM dle typu opravy (oprava, rekonstrukce), včetně účasti na jednání s jednotlivými řediteli škol a vedoucím FO, ve smyslu objektivizace potřebnosti a rozsahu oprav,
 - zabezpečení přípravy a realizace plánovaných oprav v příslušném roce schválených dle výše uvedených návrhů a to dle následně uvedeného postupu,
 - zabezpečení přípravy a realizace m.j. obsahuje: vyhlášení soutěže k veřejné zakázce dle vnitřní směrnice (poptávky k objednávkám nebo smlouvám) včetně související administrace, uzavření smlouvy nebo objednávky na zhotovení opravy, případné úkony dle územní či stavební legislativy, koordinace a kontrola provádění dohodnutých prací, vyhodnocení a ukončení díla, kontrola věcnosti a úplnosti fakturace a finanční správnosti a u oprav investičního charakteru předání díla do majetku města,
 - řešení havarijních situací, které vyžadují účast města a jsou zabezpečovány mimořádnými finančními prostředky, povoleními a postupy, zabezpečení související informace pro správce sítí a případné oznamovací povinnosti (PČR, MP, hasiči, atd.), a účast na projednávání a přijímání preventivních opatření
 - vytváření a aktualizace seznamu potřebných revizí k jednotlivým objektům, jejich zařízení a vybavení, jejich obstarání a kontrola jejich plnění, zda a jak jsou prováděny včetně posouzení jejich výslednosti a finanční náročnosti a zajištění nápravy případně konstatovaných nedostatků,
 - poskytnutí součinnosti při kontrole věcného a finančního plánování a provádění údržby příspěvkovými organizacemi,
 - archivování technické a provozní dokumentace související se správou předmětných objektů a jejich aktualizace a vytváření podkladů pro vyhotovení odpovědi podle zák. č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím a pro potřeby jednání právního charakteru.
9. Správce umožní vlastníkovvi nahlížet, kdykoliv o to vlastník nebo jím pověřený zástupce požádá, do spisů, dokladů a souboru dat, které se vztahují ke správě objektů.
10. Pokud by vlastníkovvi mohla vzniknout škoda ukončením činností správce z důvodu zániku jeho smluvních závazků, je správce povinen upozornit vlastníka, jaká opatření je třeba učinit k jejímu odvrácení.
11. Při skončení této smlouvy je správce povinen řádně a v pořádku předat vlastníkovvi objekty uvedené v příloze č. 1 této smlouvy a veškeré technické, provozní a smluvní dokumentace, které mají souvislost se správou objektů a řádným výkonem činností správce dle této smlouvy. Čas, místo a způsob předání stanovuje vlastník a v předstihu je písemně sdělí správci.
12. Správce je oprávněn při své činnosti v zastoupení vlastníka jednat jménem vlastníka s třetími osobami.

Článek 4. Povinnosti a práva vlastníka

Vlastník je povinen:

1. Předat správci nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy prostřednictvím přílohy č. 1 této smlouvy objekty a jejich příslušenství, které jsou předmětem správy.
2. Předat nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy správci veškeré technické, provozní a smluvní dokumentace, které mají souvislost se správou objektů a řádným výkonem činností správce dle této smlouvy.
3. Poskytovat správci nezbytnou součinnost a žádoucí informace k řešení aktuálních potřeb a ke změně smluvních podmínek při správě objektů.
4. Přijímat operativní opatření a vydávat správci pokyny k řešení nenadálé a závažné události o jejímž vzniku a rozsahu informoval správce jako o situaci, která může omezit řádné užívání spravovaných objektů.
5. Oznamit správci rozhodné skutečnosti v případě, kdy dojde k prodeji objektu či jeho části nebo jiné nemovitosti ve vlastnictví města, které mohou ovlivnit plnění této smlouvy.
6. V případě prodeje nemovitosti či její části uvedené v příloze č. 1 této smlouvy jako „objekty“, nebo při změně v osobě vlastníka oznámit správci rozhodné skutečnosti.
7. Platit správci odměnu dohodnutou v této smlouvě.

Vlastník je oprávněn:

1. Vydávat správci pokyny související s řádným plněním podmínek stanovených touto smlouvou.
2. Vyžadovat od správce podrobné informace o správě objektů uvedených v příloze č. 1 této smlouvy i nad rámec sjednaného rozsahu a formy informací.
3. Požádat správce o pomoc k odvrácení případné škody, která by mohla vzniknout ukončením jeho činností z důvodů zániku jeho smluvních závazků.

Článek 5. Odměna správce, platební podmínky

1. Vlastník se zavazuje platit správci za řádné plnění správy objektů dle podmínek stanovených touto smlouvou měsíční odměnu ve výši **52.083,- Kč + platná sazba DPH ke dni fakturace.**
2. Platbu měsíční odměny provádí vlastník měsíčně zpětně, nejpozději do 10 dnů ode dne doručení vyúčtování od správce, na účet správce uvedeném v úvodní části této smlouvy.
3. Vyúčtováním se rozumí den dodání účetního daňového dokladu, který má všechny náležitosti dle příslušných zákonů. Vlastník je při pochybnostech o úplnosti dodaného dokladu oprávněn zaslat jej ve lhůtě splatnosti zpět správci, aniž by mu běžela lhůta prodlení.
4. Pro případ prodlení vlastníka s platbami dle této smlouvy, byla smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,1% z takovýchto plateb za každý započatý den, kdy je vlastník s platbami v prodlení. Vlastník se zavazuje, že takovouto smluvní pokutu zaplatí do 5-ti dnů ode dne doručení vyúčtování od správce.
5. Zaplacením se pro veškeré platby týkající se odměny správce dle této smlouvy rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet správce.

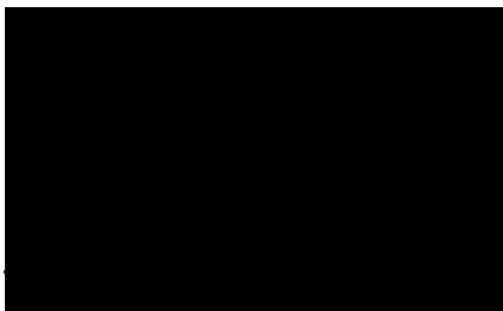
Článek 6.
Platnost a účinnost smlouvy

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu, nedojde-li k podpisu současně dnem pozdějšího podpisu. Smlouva nabývá účinnosti dne 1.1.2012.
2. Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou.
3. Tato smlouva může být ukončena dohodou smluvních stran nebo výpovědí. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícím po měsíci, ve kterém byla doručena písemná výpověď druhé smluvní straně.
4. Pro výpověď této smlouvy platí pro obě smluvní strany podmínky platného znění obchodního zákoníku.

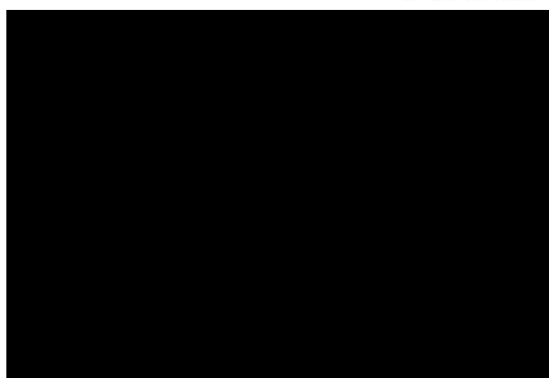
Článek 7.
Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi smluvními stranami, neupravené touto smlouvou, se řídí ustanoveními obchodního zákoníku.
2. Smluvní strany se dohodly, že spory o dodržování a plnění závazků obsažených v této smlouvě se budou řešit především mimosoudní dohodou.
3. Tuto smlouvu je možné měnit nebo doplňovat jen písemnými a číslovanými dodatky, odsouhlasenými oběma smluvními stranami.
4. Úplné znění mandátní smlouvy má 5 stran, je sepsáno ve třech stejnopisech, z nichž po podepsání obdrží vlastník dva stejnopisy a správce jeden stejnopis.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich svobodnou a pravou vůli, že obsahu smlouvy rozumějí a na důkaz toho připojují své podpisy.
6. Tato smlouva byla projednána a schválena v Zastupitelstvu města Nový Bor dne 23. 11. 2011, usnesení č. 483/11/ZM13.

V Novém Boru dne 20. 12. 2011



V Novém Boru dne 21. 12. 2011



Příloha č. 1 k Mandátní smlouvě
na zajištění správy, provozu, údržby a oprav nemovitostí ve vlastnictví Města Nový Bor
účinnost od 1. 1. 2012

Seznam objektů a jejich příslušenství

1) Objekty škol a školek

Účel užívání	ulice	Č.popisné	Č.poz. parcely
DDM	Smetanova	387	244, k.ú. N. Bor
MŠ	B.Egermanna	263	16, k.ú. Arnultovice
MŠ	Žižkova	382	727, k. ú. N. Bor
MŠ	Palackého	144, 176	933, 932, k. ú. N. Bor
MŠ	Svojsíkova	754	1070/3, k. ú. N. Bor
MŠ	Kalinova	121, 519	105/1, 440/1, k. ú. N. Bor
ZŠ Arnultovice	Gen.Svobody	114	823, k. ú. Arnultovice
ZŠ Arnultovice + družina	Gen.Svobody	355	844, k. ú. Arnultovice
ZŠ nám.Míru	Nám.Míru	128	619/1, k. ú. N. Bor
ZŠ nám.Míru - družina	Dělnická	325	636, k. ú. N. Bor
ZŠ nám. Míru - kotelna	Sloupská	916	614, k. ú. N. Bor
ZŠ U Lesa	B.Němcové	539, 791	1371, 1373/1, 1373/2, 1373/3, 1376/2, k. ú. N. Bor
ZŠ U Lesa - tělocvična	B.Němcové	743	1372, k. ú. N. Bor
ZŠ U Lesa - dílna	B.Němcové	742	1369, k. ú. N. Bor
ZUŠ	Sloupská	301	654, k. ú. N. Bor
ZŠ praktická	nám.Míru	104	147, k. ú. N. Bor

2) Objekty užívané organizačními složkami

Účel užívání	ulice	Č.p.	Č.pozemku
Muzeum	nám.Míru	105	148, k. ú. N. Bor
Muzeum	Kalinova	106	152, k. ú. N. Bor
Hasičská zbrojnice	Gen.Svobody	812	30/6, k. ú. Arnultovice
Knihovna	B.Egermanna	76	201, k. ú. N. Bor

3) Další objekty:

Účel užívání	ulice	Č.p.	Č.pozemku
Divadlo	Revoluční	480	134/1, k. ú. Arnultovice
Kino	Smetanova	523	552, k. ú. N. Bor
Letní kino	Horovy sady		1014/3, 1014/1, 1014/4, k. ú. N. Bor