

Mandátní smlouva

o obstarání správy nemovitostí a výkonu dalších povinností

Dnešního dne, měsíce a roku smluvní strany

1) Město Sokolov

zastoupené starostou města panem Jiřím Dytrychem

se sídlem Rokycanova 1929, 356 20 Sokolov

IČO 00259586

dále jen "vlastník" jako mandant

a

2) Sokolovská bytová s.r.o.

zastoupená prokuristou společností paní Alenou Purschovou

se sídlem Komenského 77, 356 40 Sokolov

IČO 25216741

DIČ 155-25216741

Bankovní spojení KB a.s. Sokolov, č. účtu [REDACTED]

dále jen "správce" jako mandatář

se dohodly na následující smlouvě:

Článek I.

1. Předmětem smlouvy je úplatné obstarávání správy, zajišťování provozu, údržby a oprav nemovitostí sestávajících z domů a jiných staveb, jejichž seznam je uveden v příloze, která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Správce jedná jménem vlastníka v rozsahu této smlouvy a na základě plné moci, kterou se vlastník zavazuje správci předat. Správce je povinen, na základě zplnomocnění, zastupovat vlastníka v rozsahu této smlouvy při soudních sporech.
3. Správce jedná s nájemci bytů i nebytových prostorů i s dalšími nájemci spravovaných nemovitostí ve všech záležitostech, týkajících se jejich práv a povinností ve vztahu k užívání tohoto majetku.
4. Vlastník podpisem této smlouvy zmocňuje správce ke styku a k jednání s dodavateli, včetně uzavírání potřebných smluv vztahujících se zejména k článku

II. této smlouvy a dále se stavebními úřady, orgány hygieny, protipožární ochrany zabezpečování technických zařízení apod., přičemž správce může jednat svým jménem a na svůj účet.

5. 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.

Článek II.

Správce se zavazuje v rámci této smlouvy provádět a zabezpečovat následující, níže uvedené činnosti:

a/ Oblast provozní

1. Vést a průběžně aktualizovat technickou dokumentaci a evidenci o stavebním, technickém a užitelském stavu domů, bytů a nebytových prostor a evidenci nájemců nájemních jednotek, a to pro potřeby správy tohoto majetku a pro potřeby provádění údržby, oprav, rekonstrukcí příp. i demolicí.
2. Správce zajišťuje technické předávání a přejímání bytů, nebytových a jiných prostor.
3. Uzavírat dle písemného pokynu vlastníka nájemní smlouvy na nájem bytů a nebytových prostorů podle platných předpisů a dispozic vlastníka.
4. Uzavírat nájemní smlouvy ke společným prostorám v obytných domech a smlouvy o pronájmu ploch pro reklamní účely s nájemci dle vlastního posouzení za nájemné v dohodnuté výši.
5. Uzavírat smlouvy o kauci při vzniku nájmu bytů a nájmu nebytových prostorů v rozsahu vyplývajícím ze zásad schválených vlastníkem.
6. Správce je povinen nové nájemní smlouvy včetně smlouvy o kauci uzavřít nejpozději do 10 dnů po obdržení dispozic vlastníka.
7. Realizovat vzájemné výměny bytů na základě uzavřených a schválených dohod o výměně bytů.
8. Po zajištění náhradních bytů, resp. přístřeší uzavírat přísl. nájemní smlouvy s nájemci, kterým byla taková náhrada zajištěna.
9. Při skončení nájmu či jiného právního důvodu užívání bytu zajistit převzetí bytu od dosavadního nájemce a uvést byt do řádně užitelného stavu.
10. V případě, že by nájemce nepředal byt v řádném stavu, učinit veškerá opatření k vymáhání finanční náhrady za odstranění závad po dosavadním nájemci, při vzniku škody o něm vymáhat náhradu škody.
11. V případě nevyklizení a nepředání bytu po skončení nájmu dosavadním nájemcem učinit veškerá opatření (včetně právních) k urychlenému uvolnění bytu.
12. Přiměřeným způsobem postupovat při uvolňování nebytových prostorů dosavadními nájemci, příp. při vyklizování užívaných příslušenství či částí domů.

13. Správce je povinen hlásit neprodleně, nejpozději však do pěti dnů vlastníkovi každé uvolnění bytu nebo nebytového prostoru ve všech spravovaných nemovitostech a oznámí současně termín předání takové jednotky dalšímu nájemci. Rovněž bude neprodleně informovat vlastníka o příp. ukončení nájmu nebytového prostoru podanou výpovědí.
14. Zajistit smluvně u oprávněných podniků dodávku médií a servisní činnost nutnou pro provoz domů, tj. tepla a teplé vody, elektrické energie, plynu, vody, odvod odpadních vod, čištění komínů, čištění žump, společných televizních antén, odvoz odpadků.
15. Zajistit provozní revize zařízení domu podle příslušných zvláštních předpisů (ČÚBP, ČSN) a odstraňovat závady zjištěné těmito kontrolami, zkouškami a revizemi.
16. Správce je povinen zajistit obstarání povinností, které vlastníku ukládají zvláštní předpisy (např. bezpečnostní, požární, hygienické).
17. Zajišťovat provoz a funkčnost domovních prádelen, sušáren a mandloven, vč. výběru poplatků stanovených za jejich používání. Bude-li provoz těchto zařízení neekonomický, lze se souhlasem vlastníka takové provozy rušit a uvolněné prostory upravit k jiným účelům.
18. Zajišťovat úkoly v oblasti obrany a ochrany podle zvláštních předpisů, udržovat v provozuschopném a zpohotovitelném stavu kryty civilní obrany a hospodárně a přísně účelově používat finanční prostředky svěčené mu k tomuto účelu.
19. Zajišťovat investiční a inženýrskou činnost (včetně projektové činnosti) pro jednotlivé konkrétní akce údržby spravovaných nemovitostí.
20. Připravovat pro vlastníka požadované podklady pro právní jednání a podklady pro hlášení a vyřizování pojistných událostí na spravovaných nemovitostech vlastníka.
21. Vyřizovat stížnosti a podněty jak fyzických, tak právnických osob ve vztahu ke spravovaným nemovitostem v souladu s platnými právními předpisy.
22. V souladu s platnými právními předpisy provádět průběžnou archivaci a skartaci písemností týkajících se spravovaných nemovitostí. Přitom má na zřeteli nutnost archivace dokladů o pořízení předmětů vybavení bytu po celou dobu životnosti stanovené zvláštním předpisem o nájmem z bytu.

b/ Oblast údržby a oprav

1. Zabezpečovat drobnou údržbu, opravy a úpravy nemovitostí dle vlastní úvahy a s ohledem na potřebnost provedení práce a to v rozsahu povinností vlastníka nemovitostí, vyplývajících z přísl. ustanovení občanského zákoníku. Přitom bude postupovat v souladu se zákonem o zadávání veřejných zakázek a bude dbát zásad maximální hospodárnosti a kvality práce.
2. Kontrolovat rozsah a kvalitu prováděných prací včetně jejich fakturace a vedení reklamačních řízení.
3. Posuzovat odůvodněnost požadavků na výměny zařizovacích předmětů v jednotlivých bytech a řešit je s ohledem na dostupnost finančních prostředků.

4. Zajišťovat havarijní (pohotovostní) službu pro spravované nemovitosti a operativně zabezpečovat odstranění havárií a poruch v dodávce tepla a teplé užitkové vody, pitné vody, energií a v provozu technických zařízení domů.
5. Podávat vlastníku návrhy na nezbytné rozsáhlejší opravy či rekonstrukce včetně předpokládaného odhadu nákladů.
6. Podle schváleného návrhu vlastníka zajišťovat u dodavatelů rozsáhlejší úpravy, opravy, rekonstrukce a modernizace, kontrolovat a garantovat jejich provedení a správnost účtovaných cen. Přitom postupovat v souladu se zákonem o zadávání veřejných zakázek.
7. Schvalovat záměry nájemců bytů a nebytových prostor na stavební úpravy, které svým rozsahem nepřesahují ohlašovací povinnost dle stavebního zákona. K záměru stavebních úprav vyžadujících stavební povolení podává správce své vyjádření.

c/ Oblast ekonomická

1. Zajistit řádnou evidenci, předpis, kontrolovat platby, upomínat a vymáhat úhrady za nájemné a zálohy na úhradu nákladů služeb spojených s užíváním nájemních jednotek.
2. Zajistit řádnou evidenci, předpis, vybírání a používání kaucí složených nájemci nájemních jednotek dle uzavřených smluv o kauci na účet správce. Ručí za použití kaucí pouze na účely určené zásadami, které schválil vlastník.
3. Provádět vyúčtování tepla, teplé užitkové vody, studené vody a ostatních služeb jednotlivým nájemcům či jiným odběratelům dle platných předpisů.
4. Vést podvojný účetnictví spojené se správou domu tak, aby veškeré příjmy a výdaje související se spravovanými nemovitostmi byly vedeny na samostatném účtě.
5. Předkládat jednou ročně do 31.3. následujícího roku ve stanoveném rozsahu vyúčtování činností spojených se správou, provozem, údržbou a opravami nemovitostí (s uvedením jednotlivých druhů příjmů a výdajů), včetně činností, které správce zajistil svým jménem a na svůj účet.
6. Předkládat ve stanovených termínech čtvrtletní rozbor hospodaření uvedených činností.

Článek III.

Vlastník nemovitostí je povinen:

1. Umožnit správci přístup do všech částí spravovaných nemovitostí tak, aby mohl plnit veškeré povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy a podávat své stanovisko k návrhům a dotazům správce a poskytnout mu potřebnou součinnost v plnění této smlouvy.
2. Předávat správci dispozice pro uzavření nájemní smlouvy s novým nájemcem.

3. Hradit správci veškeré činnosti spojené se správou, provozem, údržbou a opravami spravovaných nemovitostí uvedené v článku II. této smlouvy a hradit odměnu sjednanou dle článku V. této smlouvy.

Článek IV.

1. Správce ručí vlastníku a třetím osobám za škody způsobené neplněním svých povinností dle této smlouvy.
2. Správce neručí za škody vzniklé živelnými pohromami a havarijním stavem objektu, který nebylo možno předpokládat ani jemu nebylo možno zamezit, za škody způsobené třetími osobami a za škody vzniklé v důsledku nedostatku finančních prostředků nebo nedostatku součinnosti ze strany vlastníka.
3. Vlastník nemovitostí zmocňuje správce k úkonům spojených s vymáháním pohledávky vlastníka vzniklé z neplnění povinností nájemce vyplývající z užívání nájemní jednotky. Správce je oprávněn jménem vlastníka dávat z tohoto titulu nájemcům výpovědi v souladu se zákonnými předpisy. Současně je oprávněn uzavírat s nájemci dohody o zániku nebo ukončení nájmu.
4. Vlastník zmocňuje správce a správce je oprávněn k následujícím jednáním a činnostem jménem vlastníka:
 - jednat s nájemci nájemních jednotek ve všech záležitostech, týkajících se jejich práv a povinností ve vztahu k užívání spravovaných nemovitostí,
 - uzavírat s nájemci dohody o zániku nebo ukončení nájmu,
 - kontrolovat stav užívání jednotlivých pronajatých bytů, nebytových a jiných prostorů a požadovat, aby nájemce užíval pronajatý prostor, zařízení domu i společné části v domě a poskytované služby spojené s užíváním řádně a zákonem stanoveným způsobem a aby včas platil nájemné a úhrady za poskytované služby,
 - vyvozovat důsledky z porušení povinností nájemcem a v případě hrubého porušení dát nájemci výstrahu a nedojde-li k odstranění závadného stavu, dát návrh výpovědi z nájmu,
 - podávat soudu návrhy na přivolení výpovědi nájmu bytu v souladu se zákonnými předpisy,
 - vymáhat, a to i soudně, na nájemcích odstranění všech škod na spravovaných nemovitostech vlastníka, za které odpovídají a vymáhat na nich přísl. náhradu v případě, že je neodstraní,
 - zajišťovat potřebné úkony spojené s uvolněním nájemních jednotek v souladu se zákonnými předpisy, vč. vyklizení bytu přestěhováním za příp. asistence Policie ČR,
 - zodpovídat za uskladnění bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby v objektu určeném pro jejich uskladnění,
 - uplatňovat náhrady při dědickém řízení.

Článek V.

1. Obstarání činností uvedených v této smlouvě provádí správce za úplatu ve výši obstaravatelské odměny sestávající z:
 - a) odměna za správu ve výši 80,- Kč měsíčně za každou nájemní jednotku.
 - b) odměna za vybrané nájemné ve výši 1% z celkově vybraného nájemného vč. poplatků za služby spojené s bydlením, úhrad dluhů a poplatků z prodlení za příslušný rok.
2. Výše obstaravatelské odměny dle bodu 1.a) tohoto článku bude upravována v pravidelných ročních intervalech o oficiálně uznaný index vývoje inflace s tím, že vlastník se zavazuje platit správcem takto upravenou obstaravatelskou smlouvu počínaje 1. lednem každého roku.
3. K uvedené obstaravatelské odměně bude připočtena daň z přidané hodnoty dle platných předpisů.
4. Odměna vypočtená dle tohoto článku bude vlastníkovvi vyúčtována jednou ročně současně s vyúčtováním činností dle článku II., bodu c/5 jako součást výdajů.

Článek VI.

1. Smluvní strany se zavazují plnit své závazky vyplývající z této smlouvy řádně a včas a vyvíjet potřebnou spolupráci.
2. Pro účely této smlouvy se za pokyny vlastníka považují pokyny vydané nebo potvrzené vedoucím správy majetku.
3. Pokud je správce povinen informovat vlastníka, je tato jeho povinnost řádně splněna doručením buď osobně nebo prostřednictvím podatelny městského úřadu.
4. Účinnost této smlouvy je od 1. ledna 1998 a uzavírá se na dobu neurčitou.
5. Změny a dodatky této smlouvy lze platně sjednat pouze písemnou formou.
6. Obě strany jsou oprávněny smlouvu vypovědět, a to vždy k 31.12. běžného roku písemnou výpovědí doručenou druhé straně nejpozději do 30. 6. běžného roku.
7. Během výpovědní lhůty jsou obě smluvní strany povinny plnit své závazky z této smlouvy v plném rozsahu.
8. V případě ukončení této smlouvy je správce povinen předat vlastníku veškerou dokumentaci k přísl. nemovitostem a do tří měsíců provést kompletní vyúčtování.
9. Práva a povinnosti smluvních stran, neupravené touto smlouvou se řídí ustanovením § 566 a dalších obchodního zákoníku o smlouvě mandátní.
10. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden každý má stejnou platnost.

V Sokolově dne 10. 8. 1998

Za vlastníka:



Sokolov s.r.o.
Komerční banka

Za správce: