

Mandátní smlouva o obstarání správy společných částí domu

uzavřená podle § 566 až § 576 obchodního zákoníku a § 9 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), ve znění pozdějších předpisů.

Smluvní strany

1. „Společenství pro dům čp. 1255 v Blatné“ (bytů a nebytových prostorů)
ulice Nad Lomnicí, 388 01 Blatná
zastoupené Milenou Peroutkovou (předseda výboru společenství)
Mandant
- a
2. Technické služby Blatná s.r.o., T.G. Masaryka 322, 388 01 Blatná
IČO: 63250748, zastoupeno jednatelem Petrem Novotným (správce domu)
Mandatář

Společenství vlastníků jednotek na straně jedné a správce domu na straně druhé uzavírají tuto smlouvu o obstarávání správy domu:

I.

Výklad některých pojmů

Pro účely této smlouvy se rozumí

- a) jednotkou byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu,
- b) společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání:

Jednotky i společné části domu jsou vymezeny v „Prohlášení vlastníka“ domu, učiněném podle § 4 zákona o vlastnictví bytů a vloženého do Katastru nemovitostí dne 21.04.1997.

II.

Předmět smlouvy

Mandatář se zavazuje pro mandanta na jeho účet provádět úplatnou správu obytného domu
...Nad Lomnicí 1255, Blatná 388 01...

Tato nemovitost je ve vlastnictví Společenství pro dům čp.1255 (viz výpis Katastru nemovitostí, LV č.3113).

Správa nemovitosti ve smyslu této smlouvy spočívá v obstarávání záležitostí mandanta mandatářem v rozsahu a za podmínek touto smlouvou dohodnutých.

Práva a povinnosti mandatáře

Mandatář je povinen při zařizování záležitostí mandanta dle této smlouvy postupovat s potřebnou odbornou péčí dle pokynů mandanta a v souladu s jeho zájmy. Pokud z pokynů mandanta nevyplývá nic jiného, může mandatář ke splnění předmětu této smlouvy použít jiných odborně způsobilých osob. Mandatář bude provádět kontrolu vykonané práce třetích osob a bude v případě neplnění jejich povinností uplatňovat sankce.

Mandatář je povinen při plnění předmětu této smlouvy vykonávat zejména tyto činnosti :

A/ v oblasti provozní :

6. vede a trvale aktualizuje technickou evidenci domů

7. vede evidenci uživatelů jednotlivých bytů a osob, které v bytech bydlí

8. na žádost mandanta vyhotovuje nájemní smlouvy o nájmu bytu a nebytových prostor s osobami určenými mandantem a dle jeho instrukcí. Smlouvy podepisuje určený zástupce mandanta.

9. nájemcům bytů předepisuje výši nájemného v souladu s platnými vyhláškami a předpisy, nájemcům nebytových prostor v souladu s uzavřenými smlouvami

10. předepisuje výši měsíční úhrady za služby jednotlivým uživatelům bytů a nebytových prostor

11. kontroluje placení nájemného (nájemníci bytů), fondů (členové objednatelské organizace) a úhrad za služby spojené s užíváním bytů či nebytové prostory. V případě neplacení rozesílá dvě upomínky a následně informuje mandanta.

12. provádí roční vyúčtování služeb na jednotlivé uživatele dle platných předpisů a dle závazných pokynů mandanta nejpozději do konce května následujícího roku. K tomuto vyúčtování je mandant povinen vyjádřit se do třiceti dní po předložení. Po tomto termínu se považuje roční vyúčtování služeb za odsouhlasené i bez vyjádření mandanta.

13. zajišťuje smluvně u oprávněných subjektů dodávku médií a servisní činnost nezbytně nutnou pro provoz domu (voda, plyn, el. energie pro spol. prostory domu, odvoz pevného domovního odpadu, dodávky tepla a TUV, servis výtahů, servis společných televizních antén atd.).

14. zajišťuje provozní revize technických zařízení ve spravovaném objektu podle platných Čs. norem a předpisů státního odborného dozoru /hromosvody, plynovody, el. rozvody atd./

15. průběžně provádí kontrolu kvality provedení běžného i generálního úklidu.

B/ v oblasti údržby a oprav

16. zabezpečuje havarijní službu pro domovní fond. Mandatář neručí za škody vzniklé havarijním stavem objektu, které nebylo možno předpokládat, ani jim nebylo možno zabránit. Rovněž neručí za škody způsobené živelnými pohromami.

17. opravy a běžnou údržbu společných částí domů provádí mandatář takto :

r) havárie a případy, kdy jsou bezprostředně ohroženy životy a zdraví lidí nebo může vzniknout škoda v předpokládaném rozsahu větším než 20.000,- Kč, bude mandatář zajišťovat bez předběžného souhlasu mandanta. Mandatář je však povinen o tomto postupu bezprostředně mandanta informovat.

s) nutnou údržbu a odstraňování závad bránících v užívání domů kdy nepřesáhne náklad na jednu ucelenou opravu 3.000,-Kč (maximálně 6.000,-Kč v průběhu jednoho měsíce), bude mandatář zajišťovat bez předběžného souhlasu mandanta. Mandatář je však povinen o provedení těchto prací jedenkrát měsíčně mandanta informovat.

t) opravy a práce při předpokládaných nákladech převyšujících částky ad b) musí včetně dodavatele a termínu dodávky schválit v předstihu mandant. Od uvažované výše nákladu 100.000,-Kč předloží mandatář zástupci mandanta výběr minimálně ze tří dodavatelů, pokud se nedohodnou jinak.

18. Zajišťuje u dodavatelů opravy a rekonstrukce a kontroluje jejich provedení a správnost účtovaných cen. V úplatě za činnost mandatáře není zahrnuta odměna za inženýrskou činnost při přípravě a realizaci oprav, rekonstrukcí a modernizací nad 500.000,- Kč. Tyto činnosti budou zajišťovány na základě samostatné objednávky.

C/ v oblasti ekonomické a právní

19. vede přehlednou účetní evidenci výnosů a nákladů spojených se spravovaným majetkem, v jednoduchém či podvojném účetnictví, v souladu se zákonem o účetnictví, vztahujících se k účtu mandanta c.

20. mandatář předkládá čtvrtletní účetní uzávěrku nejpozději vždy k 5.6., 5.9., 5.12. Za celý kalendářní rok pak nejpozději vždy k 15. březnu následujícího roku. K této závěrce je mandant povinen vyjádřit se do 10-ti dnů po předložení. Po tomto termínu se považuje roční vyúčtování za odsouhlasené.

21. vede evidenci plateb nájemného, fondů a záloh za služby jednotlivých uživatelů bytů či nebytových prostor

22. v případech, kdy ho k tomu mandant zmocní, zastupuje mandanta v soudních sporech

23. vyhotovuje účetní podklady pro daňová přiznání daně z příjmu

24. zajišťuje vedení korespondence, administrativní a technické dokumentace

25. případné další služby (např. daňové poradenství) budou řešeny samostatnou objednávkou

IV.

Práva a povinnosti mandanta

26. po předchozí dohodě umožní mandant mandatáři přístup do všech částí nemovitosti tak, aby mohl plnit veškeré povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy

27. mandant se zavazuje uhradit mandatáři sjednanou úplatu

28. mandant rozhoduje o výši a účelu užití finančních prostředků

29. mandant je oprávněn kdykoli v průběhu roku, na základě předběžného oznámení, provést kontrolu v účetních a jiných dokladech týkajících se spravované nemovitosti

30.hradí soudní výlohy spojené s vymáháním pohledávek, pokud dal k tomuto kroku předem příkaz

31.mandant má povinnost mandátáře neprodleně písemně informovat o všech skutečnostech, které mají vliv na provádění správcovské činnosti (vlastnické vztahy, nájemci bytů a nebytových prostor, výzvy a upozornění správních orgánů apod.). V případě nedodržení této povinnosti ze strany mandanta hradí tento náhradu škody tím vzniklou.

32.mandant k zajištění vedení účetnictví předá mandatáři originály dokladů pro účetnictví nejpozději vždy do 15. dne každého následujícího měsíce

33.mandant se zavazuje - v případě potřeby - předat mandatáři potřebné plné moci k mimořádným jednáním s dodavatelskými partnery.

V.

Financování

34.výkon činnosti uvedených v čl. III. provádí mandatář za pevně stanovenou podnikatelskou odměnu podle čl. VI. této smlouvy

35.výběr nájemného (fond oprav u členů družstva) a úhrad za plnění poskytované s užíváním bytů a nebytových prostor (zálohy za služby) se provádí na účet zřízený mandatářem. Následně do 20. dne následujícího měsíce mandatář převádí předpis nájmu na účet mandanta. (tok financí může být i přímo na účet majitele – záleží na dohodě).

36.saldo mezi mandantery a mandatářem za daný kalendářní rok (neplatiči apod.) bude vypořádáno vždy nejpozději k 31. březnu následujícího roku.

VI.

Smluvená úplata

Mandant se zavazuje zaplatit mandatáři smluvenou úplatu, jestliže ten vykonává svoji činnost v souladu s touto smlouvou a dle písemných pokynů mandanta. Úplata mandatáři je stanovena dohodou a činí za práce a služby uvedené v čl.III. bod A,B a C 120,- Kč za jednu bytovou či nebytovou jednotku a měsíc .

VI.

Tato úplata bude vždy k 31.3. upravována podle státem uznaného indexu inflace. Úplata bude mandatáři poskytována měsíčně pozadu vždy do 10. dne následujícího měsíce.

VII.

Způsob převzetí majetku

Objekt, který je předmětem této smlouvy bude předán mandatáři ke správě od 01.01.2005. Současně s předáním domu převzal správce tyto dokumenty:

- stanovy společenství pro dům 1255
- výpis z obchodního rejstříku
- kopii kupní smlouvy

- seznam uživatelů bytů,
rozpis nájemného, fondů a záloh za služby
- počet osob hlášených v jednotlivých bytech
- evidenční listy bytů a nebytových prostor
- pasporty domu, bytů a nebytových prostor vč. výměr jednotlivých místností

VIII.

Závěrečná ustanovení

Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Účinnosti nabývá dnem

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

Obě smluvní strany mohou smlouvu v celém rozsahu vypovědět písemnou výpovědí s výpovědní lhůtou 3 měsíce, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení druhé straně.

Platnost této smlouvy lze ukončit i písemnou dohodou obou smluvních stran. Mandatář je povinen po ukončení platnosti této smlouvy předat do třiceti dnů mandantovi všechny písemnosti a dokumentaci týkající se spravované nemovitosti. Při ukončení správy domu budou nevydobyté pohledávky převedeny k zajištění dalšího vymáhání mandantovi.

K jednání jménem společenství pro dům čp. 1255 je oprávněn jednat :

Předseda : Milena Peroutková

Místopředseda : Hanzlík Pavel

ve věcech ekonomických Ing. Mikešová

V případech neupravených touto smlouvou se vztahy mezi manžlantem a mandatářem řídí příslušnými ustanoveními Obchodního zákoníku.

IX.

Zvláštní ujednání

Obsah a rozsah této smlouvy lze měnit pouze písemnými dodatky po vzájemné dohodě obou smluvních stran.

Smlouva je vyhotovena ve čtyřech exemplářích, z nichž každá strana obdrží po dvou stejnopisech.

V Blatné dne: 21.12.2004