

20.04.2004

MANDÁTNÍ SMLOUVA

ev.č.194-2004-OSM/OTO

uzavřená ve smyslu ustanovení § 566 a násl. zák. č. 513/1991 Sb. Obchodního zakoníku,
ve znění pozdějších platných právních předpisů.

I. Smluvní strany

Mandant : Město Jablonec nad Nisou

IČ : 00262340, neplátce DPH

Mírové nám. 19, 467 51 Jablonec nad Nisou

Bank. spojení : KB a.s., pobočka Jablonec nad Nisou, č.ú. : 121 – 451 / 0100

Zastoupené : RNDR. Jiřím Čeřovským, starostou města

a Ing. Radovanem Loudou, místostarostou města

a

Bytové družstvo HORNÍ PROSEČ

IČ : 25411128, neplátce DPH

Masarykova 12, 460 01 Liberec 1

Zapsáno v obch. rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem,
oddíl Dr, vložka 478

Bank. spojení : ČSOB a.s., pobočka Liberec, číslo účtu: 187459419 / 0300

Zastoupené : Ivankou Mindlovou, předsedkyní představenstva,
a Bohumilem Vejnarem, místopředsedou představenstva

(dále jen mandant)

Mandatář : Interma, akciová společnost

IČ : 63145057, DIČ : 192 -63145057

Masarykova 12, 460 01 Liberec 1

Zapsána v obch. rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem,
oddíl B, vložka 716

Bank. spojení : ČSOB a.s., pobočka Liberec, číslo účtu: 110555795 / 0300

Zastoupená : Mgr. Bohumilem Meixnerem, obchodním ředitelem

(dále jen mandatář)

II. Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je závazek mandatáře provádět pro mandanta správu majetku specifikovaného v čl. I. Smlouvy o společném postupu investorů ev.č. 374-2001-OR/OIV .

Mandatář jedná jménem mandanta, na jeho účet a v rozsahu vymezeném touto smlouvou.

Mandatář je povinen postupovat při plnění smlouvy s odbornou péčí, usilovat vždy o maximální prospěch a zisk mandanta, z vlastní iniciativy provádět všechny úkony k tomu potřebné, všechny povinnosti uložené mu touto smlouvou plnit v souladu s platnými právními předpisy a dbát pokynů mandanta.

Předmětem této smlouvy není zejména :

- realitní činnost (vyhledávání nájemců, podnájemců, prodej nemovitostí apod.)
- inženýrská činnost při přípravě a realizaci oprav většího rozsahu (generálních oprav, rekonstrukcí, modernizací apod.) nad 50.000,- Kč

Činnost mandatáře spočívá především ve vedení ekonomické agendy a výkonu provozní a technické činnosti, čímž se rozumí:

A) OBLAST EKONOMICKÁ :

- předpis nájemného a podílů na splátkách hypotečního úvěru, jejich výběr, popřípadě předpis a výběr dalších prostředků, pokud jsou z rozhodnutí mandanta vybírány od členů družstva a nájemců bytů na určený bankovní účet, jehož vlastníkem je mandant,
- vyúčtování nákladů a záloh za služby podle skutečných nákladů, poskytované s užíváním bytů v rozsahu stanoveném zvláštními předpisy (např. neúčinnou vyhláškou Ministerstva financí ČR č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, zrušeným cenovým výměrem Ministerstva financí ČR č. 06/2002, vyhláškou Ministerstva průmyslu a obchodu ČR č. 245/1995 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody vč. vyúčtování nákladů na objekty mezi konečné spotřebitele, ve znění vyhl. č. 85/1998 Sb. a stanovení záloh na poskytované služby),
- vedení měsíční evidence příjmů a výdajů spojených s provozem a správou bytových jednotek, u bytů zvláštního určení čtvrtletně předávat písemně evidenci příjmů a výdajů oddělení technické obsluhy, nejpozději do 10.dne měsice prvního měsíce každého čtvrtletí.
- originály faktur a daňových dokladů znějící na mandanta budou zaslány přímo mandatáři, který po odsouhlasení věcné a formální správnosti zajistí jejich úhradu,
- za odsouhlasení formální správnosti účetních a daňových dokladů zodpovídá mandatář,
- za odsouhlasení věcné správnosti faktur za služby spojené s provozem a běžnými opravami je zodpovědný mandatář,
- jednou ročně, k 30.04. následujícího kalendářního roku, předloží mandatář mandantovi zprávu o své činnosti za uplynulý rok, o technickém stavu nemovitosti, jakož i o jiných významných skutečnostech, které se dotýkají spravovaných nemovitostí,
- vedení účetnictví družstva dle platných předpisů, zpracování příslušných účetních uzávěrek a podkladů pro související daňová příznání družstva, případně zajistění jejich včasného podání.

B) OBLAST PROVOZNÍ :

- zajistit řádné využívání bytů a uzavírat nájemní smlouvy na jejich užívání v souladu s rozhodnutím mandanta. Mandatář je povinen do uzavíraných nájemních smluv zapracovat toto ustanovení „Nájemce výslově souhlasí s tím, že pokud se stane dlužníkem nájemného a plateb za služby spojené s užíváním bytu, je pronajimatel oprávněn zveřejnit nájemce jako neplatiče, a to zejména v tisku a na Úřední desce MěÚ v Jablonci nad Nisou v souladu se zák.č. 101/2000 Sb.“ Dále zajistit u uzavíraných nájemních smluv na nájem bytů zvláštního určení (obecních bytů) podpis smlouvy o vyplňovacím právu směnečném a blankosměnky, to vždy při podpisu nájemní smlouvy. Pokud nájemce obecního bytu smlouvou o vyplňovacím právu směnečném a blankosměnku nepodepíše, a tím nedojde k uzavření nájemní smlouvy, pak mandatář tuto skutečnost neprodleně nahlásí Oddělení obecních bytů MěÚ. Podepsané smlouvy o vyplňovacím právu směnečném a podepsané blankosměnky (oba dva dokumenty v originálech), předá mandatář nejpozději do dvou pracovních dnů oddělení právnímu MěÚ, které mandatáři potvrdí příjem obou dokumentů.
- podle platných právních předpisů a na základě usnesení Rady města stanovit a inkasovat nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem, o všech změnách a úpravách ve výši nájemného a úhrad spojených s užíváním bytů písemně informovat nájemce prokazatelným způsobem,
- zajistit řádné využívání bytů zvláštního určení, uzavírat nájemní smlouvy na jejich užívání v souladu s rozhodnutím mandanta a obstarávat služby spojené s jejich užíváním. Mandatář je povinen zasílat kopie nájemních smluv bez zbytečného odkladu po jejich podepsání na oddělení obecních bytů MěÚ.
- neprodleně hlásit Městu - oddělení obecních bytů MěÚ (dále jen OOB) - uvolnění bytu, případně výpovědi nájemních smluv o užívání bytu, a to nejpozději ve lhůtě do 8 dnů od převzetí bytu od předchozího nájemce či od faktického zjištění. Hlásit OOB i byty neužívané déle než 1 měsíc, příp. užívané v rozporu s ustanoveními obč. zákoníku (např. „černé“ podnájmy), dále byty po úmrtí nájemce, případně jinak právně nedorešené.

Pokud uchazeč o pronájem obecního bytu, jemuž byl vystaven OOB návrh na uzavření nájemní smlouvy, neuzavře tuto v termínu v návrhu uvedeném, uvědomí o této skutečnosti správce OOB písemně a bezodkladně,

- mandatář je povinen na požádání mandanta předkládat vyjádření k dohodám o výměnách bytů, k žádostem o nájem bytů zvláštního určení a k přenechání bytu do podnájmu.

Ve vyžádaných případech provádět i šetření za účelem zjištění a ověření skutečnosti požadovaných mandantem, ze šetření sepisovat protokoly.

- mandatář není oprávněn udělovat souhlas k podnájmu v bytech zvláštního určení ani souhlas k dohodám o výměnách těchto bytů.

- zajištění vedení evidence o stavebně technickém stavu bytů,

- předávání a přejímání bytů s nájemci podle dispozic mandanta,

- zajištění běžné, plánované a nepřežité havarijní údržby spravovaného majetku,

- zprostředkování dodávek všech médií nutných pro provoz domu (el. energie, voda, teplo, TUV, ...),

- zprostředkování dalších služeb spojených s užíváním bytů (např. odvoz tuhého domovního odpadu apod.),

- zprostředkování provozu společných zařízení a vybavení domu (např. společná televizní anténa, výtahy, apod.),

- mandatář nezajišťuje dodávky, které jsou povinni si zajistit nájemníci sami

- zajištění provozu nemovitostí a pozemků včetně technických zařízení a společných částí technických sítí a to tak, aby jednotlivé části nemovitostí byly provozuschopné a sloužily k řádnému užívání,

- revize a opravy rozvodů energií, vody, odpadů, ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahu, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení a hromosvodů,

- zajištění protipožárního zabezpečení nemovitosti, jeho revize a opravy, písemně informovat mandanta o vzniku požáru nebo zahoření,

- zajistit pravidelný styk s nájemníky bytů v určených úředních dnech, rozpis úředních dnů a hodin předat mandantovi a zveřejnit jej ve spravovaných nemovitostech,

- zajistit pořádek a čistotu v domech dle platného domovního řádu a v okolí těsně souvisejícím s objektem dle OZV "O čistotě a pořádku ve městě",

- sledovat uzavřené nájemní smlouvy na byty na dobu určitou a v souladu s 676 odst. 2) občanského zákoníku podávat návrh na vydání věci,

- písemně ohlásit mandantovi na jeho vyžádání počet psů v domech včetně jmen nájemců bytu,

- mandatář je povinen s průběžnou aktualizací vést na technických nosičích dat veškeré údaje o domech, nájemnících, podnájemnících, přehledy o revizích, přihlášených osobách v jednotlivých domech a bytech , výši nájemného , informace o smluvních domovnících, počtu nádob na TDO a termínech odvozů odpadu, termíny provádění větších oprav na domě, a dále aktuální přehledy neplatíců vč. denní aktualizace výše poplatků z prodlení,

- mandatář je povinen jednat s nájemci slušně a citlivě (brát ohled na jejich věk a zdravotní stav) a odpovídat na jejich písemné podněty vždy nejpozději do 30-ti dnů od data doručení podnětu.

- mandatář je povinen před zadáním opravy nebo rekonstrukce nad 50.000,- Kč předložit mandantovi nabídky nejméně tří k tomu plně způsobilých firem či podnikatelů a zhotovitele vybírat za přítomnosti mandanta výběrovým řízením, o kterém mandatář sepíše písemný zápis. U akcí podléhajících zákonu 199/94 Sb. ve znění pozdějších předpisů postupovat v souladu s tímto zákonem,

- u oprav do 50.000,- Kč rozhodovat samostatně o jejich realizaci včetně zajištění provádění stavebního dozoru a všech povinností s tím dle stavebního zákona souvisejících (není-li mandantem stanoveno jinak),

- v dostatečné míře zabezpečovat důslednou kontrolu prováděných prací a jejich přejímku, která je nedílnou součástí věcného odsouhlasení účetního dokladu. Všechny účetní doklady vystavené prostřednictvím mandatáře mandantovi musí být vystaveny v souladu s ustanovením § 11 zák.č.563/1991 Sb. v platném znění.

V účetních dokladech musí být dále uvedena č.p. objektů, eventuelně čísla bytů, kterých se provedené práce týkají, a z jejich popisu musí být zřejmé, že nejde o práce či opravy, které si dle obecně závazných právních předpisů hradí sami uživatelé bytů. Účetní doklady proplácat až po celkovém převzetí opravy (není-li ve smlouvě o dílo stanoveno jinak),

- zajistit 24 hodinovou službu pro hlášení havarijních poruch (telefonní záZNAMník a pod.),
- operativně zajišťovat odstraňování havarijních poruch, které snižují kvalitu bydlení, ohrožují zdraví nebo bezpečnost nájemníků a týkají se většího počtu nájemníků do 24 hodin, v případě prodlení informovat mandanta,
- předkládat mandantovi ke schválení žádosti nájemníků o provedení stavebních úprav, které svým rozsahem přesahují ohlašovací povinnost, nebo vyžadují stavební povolení dle stavebního zákona,
- při provádění stavebně-rekonstrukčních prací ve spravovaných objektech zajistit požární dozor včetně povolení svářeckých prací,
- vyřizovat podané stížnosti od občanů týkající se správy a údržby svěřeného majetku, a to způsobem a v termínech stanovených mandantem,
- výměnu zařizovacích předmětů v bytech zvláštního určení provádět pouze po individuálním schválení mandantem,
- hlásit pojíšťovně pojistné události a informovat o nich vlastníka, zajistit potřebné podklady pro jejich likvidaci,
- dle požadavků mandanta zajistit zpracování podkladů pro přiznání daně z nemovitostí, případně jeho podání,
- mandatář je povinen dle pokynů mandanta jedenkrát ročně vyhodnotit spotřebu tepla v jednotlivých domech, se zjištěnými skutečnostmi mandanta seznámit a navrhovat opatření, aby nedocházelo k nehospodárným dodávkám a spotřebě tepla,
- mandatář je povinen dbát na co nejúčelnější využití finančních prostředků na výkon správy, zejména výběrem vhodných dodavatelů a důslednou kontrolou prováděných prací a fakturovacích částek.

C) OBLAST TECHNICKÁ :

- odstranění havárií - nejnutnější zásahy provádí mandatář neprodleně, další postup projednává s mandantem,
- objednávání a zajištění oprav bytů a společných částí domů, které hradí mandant,
- zabezpečování povinných revizí, odborných prohlídek či zkoušek, které pro mandanta vyplývají ze zvláštních předpisů.

Mandatář je povinen zajišťovat zejména :

- aktualizaci pasportizace spravovaných domů a bytů,
- rozúčtování a vyúčtování zálohových a dalších plateb, spojených s užíváním bytů,
- vedení příslušné korespondence, administrativní a technické dokumentace, včetně archivace,
- přípravu a vedení právních sporů
- přípravu podkladů veškerých dokumentů pro vedení právních sporů, ve kterých si vyžádá právní zastoupení sám mandant,
- přípravu podkladů a veškerých dokumentů pro jednání s pojíšťovnou,
- protokolární předávání a přejímání bytů včetně jejich vybavení,
- kontrolu společného vybavení a zařízení domů a bytů a jejich provozuschopnosti
- provedení příslušných revizí, prohlídek či zkoušek společného vybavení a zařízení domu, příp. bytů, uložené mandantovi platnými právními přepisy.

III.

Finanční vztahy

- 1) Veškeré platby (nájemné, zálohy na služby, ...) spojené s užíváním bytů, případně další platby (např. splátky hypotéky) budou nájemníky bytů zasílány na bankovní účet Bytového družstva HORNÍ PROSEČ (dále jen Družstva), uvedený v nájemní smlouvě, resp. v její příloze - měsíčním předpisu nájemného a služeb.

- 2) Správce je na základě této smlouvy pověřen prostřednictvím bankovních účtů Družstva provádět veškeré příslušné platby dodavatelům energií, médií, služeb, provedených revizí, prohlídek a zkoušek, a dále provedených oprav a prací do výše 50 000,- Kč.
- 3) Úhrady mimořádných dodávek služeb a oprav nad 50.000,- Kč je mandatář oprávněn provést až po odsouhlasení pověřeným zástupcem mandanta a v souladu s čl. II, písm. B, této smlouvy. Město Jablonec n.N. (dále jen Město) může v této souvislosti udělit plnou moc pověřené osobě z vedení Družstva.
- 4) Výtěžek z nájemného z bytů zvláštního určení (po odečtení dále uvedené smluvní odměny, podílu na pojištění domu, dani z nemovitosti a příspěvku do fondu oprav) bude správce převádět 1 x čtvrtletně (vždy do 15-ti pracovních dnů po ukončení příslušného kalendářního čtvrtletí), na bankovní účet Města vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Jablonci nad Nisou, č. ú. 1298170217/0100, VS 2004.

IV.

Cena za plnění smlouvy

- 1) Smluvní strany se dohodly, že za činnosti vykonávané dle této smlouvy přísluší mandatáři následující odměna :
 - a) u bytů zvláštního určení (obecní byty) : 100,- Kč + DPH dle platných předpisů za jeden obsazený byt měsíčně. Tato odměna je splatná v rámci čtvrtletních převodů výtěžků z nájemného na bankovní účet Města (viz čl. III., bod 4) této smlouvy).
 - b) u ostatních bytů (družstevní byty) : 150,- Kč + DPH dle platných předpisů za 1 obsazený byt měsíčně .

V.

Omezení oprávnění mandatáře

- 1) Mandatář není oprávněn nakládat s majetkem svěřeným mu do správy jiným způsobem, než jak stanoví tato smlouva, zejména není jej oprávněn zcizit, zastavit či k němu zřídit věcné břemeno.
- 2) Bez předchozího souhlasu mandanta není mandatář oprávněn uzavírat nájemní smlouvy, ani jinak disponovat se svěřeným majetkem, dávat souhlas k nájmu a podnájmu bytů.
- 3) Mandatář nesmí používat finanční prostředky mandanta ve svůj prospěch.
- 4) Mandatář není oprávněn bez předchozího souhlasu mandanta dávat souhlas ke stavebním úpravám, změnám, rekonstrukcím a modernizacím (ani v případě, že tyto budou nájemci provádět na vlastní náklady), jakož i tyto stavební práce přejímat.

VI.

Povinnosti mandanta

- 1) Rozhodovat o přidělování bytů, žádostech o výměnu, přechod nájmu bytu a podnájem najatých bytů, stanovovat výši nájemného.
- 2) Informovat mandatáře o všech důležitých skutečnostech týkajících se spravovaných nemovitostí.
- 3) Uhradit mandatáři dohodnutou odměnu za výkon správy nemovitostí.
- 4) K termínu účinnosti této smlouvy, předat správci seznam pověřených zástupců mandanta, kteří jsou oprávněni přebírat provedené práce na základě objednávky mandatáře.

VII.

Doba trvání smlouvy

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, platnosti a účinnosti nabývá dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 2) Tato smlouva pozbyvá platnosti :
 - a) zanikne-li předmět správy nebo se stane zcela nezpůsobilým k užívání,
 - b) zanikne-li správce nebo bude na jeho majetek vyhlášen konkurs,
 - c) dohodou smluvních stran k určitému datu,

- d) výpovědí, přičemž oboustranná výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet od prvního kalendářního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 3) Při ukončení platnosti smlouvy je povinností mandatáře provést do 60 dnů ode dne ukončení platnosti smlouvy účetní uzávěrku a protokolární i fyzické předání spravovaných nemovitostí a související agendy mandantovi.

VIII. Ostatní ujednání

- 1) Pokud to neodporuje smyslu této smlouvy, může mandatář provedením jednotlivých úkonů, které je povinen zajistit, pověřit třetí osobu. Odpovídá však v plném rozsahu za to, že tento subjekt provede úkon v náležité kvalitě a nedojde k zvýšení nákladů.
- 2) Mandatář bude pro Družstvo vykonávat správu hypotečních úvěrů a zajišťovat plnění podmínek vyplývajících z uzavřených úvěrových smluv. Podmínky vlastní správy tohoto úvěru budou řešeny zvláštní dohodou, která nebude mít vliv na cenu za správu uvedených nemovitostí. Družstvo se za tím účelem zavazuje předat správci všechny potřebné podklady a informace.

IX. Závěrečná ustanovení

- 1) Veškeré změny či doplnění této smlouvy musí mít formu písemných a číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami, jinak jsou neplatné.
- 2) Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 3) Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotovených.
- 4) Obě smluvní strany si znění smlouvy řádně přečetly a bez výhrad s ní souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Jablonci nad Nisou, dne 20.04.2004

V Liberci, dne 20.04.2004

Město Jablonec nad Nisou



RNDr. Jiří Čeřovský, starosta města
Ing. Radovan Louda, místostarosta města

Bytové družstvo HORNÍ PROSEČ



Ivanka Mindlová, předsedkyně představenstva
Bohumil Vejnar, místopředseda představenstva

INTERMA, akciová společnost



Mgr. Bohumil Meixner, obchodní ředitel
INTERMA a. s.
Masarykova 12, post. box 159
460 01 LIBEREC 1
IČO 63145057 (15)
DIČ 192-63145057

Bytové družstvo HORNÍ PROSEČ
Masarykova 12
460 01 Liberec 1