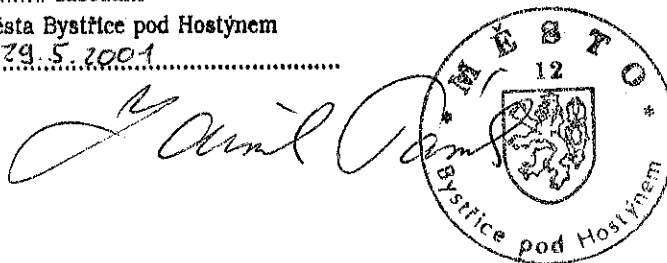


O právním úkonu zachyceném na této listině bylo
rozhodnuto na ...54... zasedání
...Rady..... města Bystřice pod Hostýnem
konaném dne29.5.2001.....

Int. č.: 84/01/MP/25



Mandátní smlouva

č. 9/01/MP/OI - D

uzavřena ve smyslu § 566 a násl. Obchodního zákoníku mezi těmito smluvními stranami:

1/ mandantem:

Město Bystřice pod Hostýnem

na adrese Masarykovo nám. 137, 768 61 Bystřice p. Host.

IČO: 287 113

zastoupené: starostou města p. Mgr. Zdeňkem Pánkem

bankovní spojení: Komerční banka a.s., expozitura Bystřice pod Hostýnem, číslo účtu
271477650267/0100

a

2/ mandatářem:

Tepelné hospodářství Bystřice pod Hostýnem, s.r.o.

se sídlem Palackého ul. 527, 768 61 Bystřice pod Hostýnem

IČO: 255 353 31

zastoupené jednatelem Ing. Radkem Novosadem

I.

Předmět správy

1. Město Bystřice pod Hostýnem je vlastníkem nemovitostí uvedených v příloze 1 této smlouvy. V těchto nemovitostech se nachází byty jakožto soubory místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, a to včetně jejich příslušenství (dále jen „byty“).

II.

1. Mandatář se touto smlouvou zavazuje převzít a ve smluveném rozsahu spravovat předmět správy včetně jeho příslušenství a jednat jménem mandanta a na jeho účet ve smluveném rozsahu v záležitostech týkajících se správy předmětu správy.
2. Správou se rozumí zejména tyto hlavní činnosti:
 - 1) Zajišťování údržby a oprav předmětu správy a výkon preventivní činnosti za účelem předcházení škodám na předmětu správy
 - 2) Vedení evidence předmětu správy včetně pasportizace bytů a jejich příslušenství v aktuálním stavu a evidence revizní činnosti dle platných právních předpisů
 - 3) Zajišťování podkladů pro uzavírání nájemních vztahů mezi mandantem a nájemníky bytů, včetně podkladů pro jejich změnu či ukončení
 - 4) Zajišťování plnění poskytovaných s užíváním bytů pro nájemníky těchto bytů
 - 5) Vyměřování a vybírání nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů od nájemníků bytů a ukládání těchto plateb na účet města
 - 6) Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytů nájemníkům bytů

- 7) Vymáhání dluhů za nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů od nájemníků bytů vyjma soudního vymáhání a zajišťování podkladů pro soudní vymáhání dluhů
 - 8) Zajišťování podkladů pro prodej bytů z vlastnictví mandanta do vlastnictví třetích osob dle pokynů mandanta
 - 9) Zastupování mandanta ve společenstvích vlastníků jednotek dle § 9 a násl. zákona č. 72/1994 Sb. včetně hrazení příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku
 - 10) Zajišťování podkladů pro vedení účetnictví mandanta v části týkající se správy předmětu správy
 - 11) Zpracování finančního plánu a z něj vycházejících měsíčních plánů oprav, příprava návrhů na zkvalitnění správy, provozu a údržby předmětu správy, a to z vlastní iniciativy nebo na pokyn mandanta
3. Mandant prohlašuje a dokládá živnostenskými listy, že je oprávněn vykonávat činnosti uvedené v čl. II. 2. této smlouvy.

III.

Odměna mandatáře, náhrada nákladů

1. Za správu dle čl. II. náleží mandatáři odměna, která byla mezi stranami smlouvy dohodnuta a činí 126,- Kč za jeden mandatářem spravovaný byt za měsíc včetně DPH.
2. Výše odměny mandatáře bude vypočítána podle skutečného počtu spravovaných bytů v daném kalendářním měsíci. Odměna za byty spravované jen část měsíce je dohodnuta ve výši jedné třicetiny měsíční odměny za každý den správy příslušného bytu.
3. Vždy do 15. dne měsíce, ke kterému se odměna váže, poukáže mandant mandatáři zálohu na činnost mandatáře, a to na základě mandatářem vystavené faktury. Výše zálohy je stanovena ve výši předpokládané odměny mandatáře za stanovený měsíc.
4. Rozdíl mezi výší zálohou a výší skutečné odměny bude vyrovnán do 10. dne měsíce následujícího po měsíci, ke kterému se odměna váže, a to na základě mandatářem vystavené faktury.
5. Mandatář nemá nárok na náhradu nákladů. Strany výslovně stanovují, že veškeré náklady na činnosti dle čl. II. této smlouvy budou pokryty jeho odměnou.

IV.

Údržba, opravy, preventivní činnost

1. Strany se dohodly, že mandatář je oprávněn bez předchozího souhlasu či rozhodnutí mandanta rozhodovat jménem mandanta a na jeho účet o provádění údržby předmětu správy, jeho součástí a příslušenství (výtahy, hromosvody, plyn atd.). Dále je oprávněn bez předchozího souhlasu či rozhodnutí mandanta rozhodovat o provádění havarijních a běžných oprav předmětu správy, jeho součástí a příslušenství. Běžnou opravou se pro účely této smlouvy rozumí jednotlivá oprava, při které cena této opravy nepřesáhne 50.000,- Kč.
2. Mandatář je povinen o vzniklé havárii neprodleně informovat mandanta a v případě havárie týkající se inženýrských sítí rovněž správce těchto sítí.

3. Mandatář je povinen čtvrtletně předkládat mandantovi seznam plánovaných běžných oprav, které mandatář plánuje v následujícím čtvrtletí realizovat (dále jen „čtvrtletní plán oprav“). Čtvrtletní plány oprav se mandatář zavazuje zpracovávat v souladu s finančním plánem, přičemž vychází zejména z faktického stavu majetku, doby jeho životnosti, výsledků preventivních prohlídek, možnosti úspor a nákladnosti oprav. Mandant je oprávněn rozhodnout o změně měsíčního plánu oprav, mandatář je pak povinen provádět běžné opravy dle takového pokynu mandanta.
4. Ve výlučné kompetenci mandanta je rozhodování o jiných než běžných či havarijních opravách, modernizacích, rekonstrukcích a sanacích předmětu správy. Mandatář je povinen předložit každoročně návrh těchto činností ve finančním plánu. Mandatář zajistí v konkrétním případě tyto činnosti dle pokynů mandanta.
5. Mandatář je povinen v rámci údržby a preventivní činnosti rovněž jménem mandanta a na jeho účet zajišťovat revize zařízení a instalací v předmětu správy jako jsou revize elektroinstalace, hromosvodů, komínů, výtahů atd.
6. V rámci preventivní činnosti je mandatář rovněž povinen nejméně jednou ročně provádět prohlídky spravovaných nemovitostí.
7. Uzavírání pojistných smluv na pojištění spravovaných nemovitostí je ve výlučné kompetenci mandanta.

V.

Evidence předmětu správy

1. Mandatář je povinen vést o jednotlivých spravovaných nemovitostech a jejich příslušenství řádnou a aktuální evidenci. Rovněž je povinen vést řádnou a aktuální evidenci o jednotlivých bytech a jejich vybavení.
2. Součástí evidence dle čl. V. 1. je i vedení a zpracovávání pasportizace ke všem bytům spravovaným mandatářem včetně její pravidelné aktualizace.
3. Součástí evidence dle čl. V. 1. je i evidence revizní činnosti provedené v předmětu správy.

VI.

Uzavírání nájemních smluv ve spravovaných bytech

1. Uzavírání nájemních smluv s konkrétními osobami, změny těchto smluv a jejich ukončování je ve výlučné kompetenci mandanta.
2. Mandatář je povinen dodat mandantovi veškeré podklady pro úkony uvedené v čl. VI. 1. této smlouvy, zejména přesnou identifikaci bytu, údaje o osobách přihlášených v těchto bytech jako osoby spolužijící, hlášenky změn a přehledy neplatičů nájemného s vyšší dluhu a dobou, za níž tito dluží nájemné.
3. Mandatář není oprávněn dávat souhlas k podnájmu spravovaných bytů ani jejich částí.
4. Mandatář jménem mandanta a dle jeho pokynů předává a přebírá byty v souvislosti s úkony uvedenými v čl. VI. 1. této smlouvy.
5. Mandatář je povinen mandantovi oznámit uvolnění bytu nájemníkem do sedmi dnů ode

dne předání bytu mandatáři.

6. Mandatář je jménem mandanta oprávněn zpřístupňovat v mimořádných případech nepřístupné byty.

VII.

Zajišťování plnění poskytovaných s užíváním bytů

1. Mandatář je povinen jménem mandanta a na jeho účet s příslušnými dodavateli smlouvy, na základě kterých jsou nájemníkům poskytována plnění související s nájmem bytu. S ohledem na konkrétní podmínky v jednotlivých nemovitostech sjedná mandatář smlouvy o:

- dodávce tepla a TUV
- dodávce vody z vodovodní sítě
- dodávce plynu
- dodávce elektrické energie
- odvádění odpadních vod veřejnými kanalizacemi
- čištění komínů
- odvozu splašků a čištění žump
- odvozu tuhého domovního odpadu

Mandatář je povinen sjednat bez navýšení odměny i další služby poskytované s užíváním bytu dle pokynů mandanta.

2. V případě vydání pokynu mandanta týkajícího se výběru dodavatele některého plnění dle čl. VII. této smlouvy je mandatář povinen se tímto pokynem řídit.

VIII.

Vyměrování a vybírání nájemného

1. Mandatář je povinen jménem mandanta vyměřovat nájemné a úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu. Při určování výše nájemného a úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu je povinen postupovat v souladu s platnými právními předpisy a pokyny mandanta.
2. Mandatář je povinen vést přesnou, měsíčně aktualizovanou evidenci nájemného a úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu pro všechny pronajímané byty.
3. Mandatář je povinen vybírat jménem mandanta nájemné a úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu od nájemníků jednotlivých bytů a odvádět je na účet mandanta. Výběr nájemného a úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu bude realizovat buď prostřednictvím Inkasního střediska nebo jiným způsobem, který si mandant s mandatářem dohodnou. Náklady spojené s výběrem nájemného a úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu prostřednictvím Inkasního střediska nese mandant, náklady spojené s výběrem jiným způsobem nese mandant jen do výše, kterou by dosáhly při výběru prostřednictvím Inkasního střediska.
4. V případě výběru nájemného a úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu prostřednictvím Inkasního střediska je mandatář povinen odeslat předpis nájemného Inkasnímu středisku tak, aby nedošlo ke škodě způsobené pozdním inkasem.

5. Evidenci o vyměření nájemného a úhrad za plnění poskytované s užíváním bytu, jakož i o přijatých platbách je mandatář povinen vést a zpracovávat pomocí výpočetní techniky dle pokynů mandanta, aby byla zaručena kompatibilita s evidencí mandanta.
6. Povolování slev na nájemném podle § 698 občanského zákoníku je ve výlučné kompetenci mandanta.

IX.

Vyúčtování úhrad za plnění poskytované s užíváním bytu

1. Mandatář je povinen vyměřovat a vybírat od nájemníků jednotlivých bytů zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a vést o těchto platbách aktualizovanou evidenci. Plnění poskytovaná s užíváním bytu jsou zejména:
 - ústřední (dálkové) vytápění, dodávka TUV
 - užívání výtahu
 - dodávka vody z veřejných vodovodů a vodáren
 - odvádění vod veřejnými kanalizacemi
 - osvětlení společných prostor v domě
 - kontrola a čištění komínů
 - odvoz tuhého domovního odpadu
 - odvoz splašků a čištění žump
 - vybavení společnou televizní a rozhlasovou anténou
2. Mandatář je povinen provádět nájemníkům jednotlivých bytů jménem mandanta každoročně vyúčtování úhrad za plnění poskytované s užíváním bytu. Vyúčtování je mandatář povinen provádět v souladu s pokyny mandanta.
3. Nebudou-li úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu vyúčtovány v důsledku zavinění mandatáře včas nebo bude vyúčtování v důsledku zavinění mandatáře provedeno nesprávně, je mandatář povinen uhradit mandantovi vedle takto vzniklé škody a smluvní pokutu ve výši 30,- Kč za každý byt, v jehož vyúčtování byl zjištěn nedostatek

X.

Vymáhání dluhů za nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů

1. Mandatář je povinen jménem mandanta vymáhat od nájemníků dluhy za nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů vyjma vymáhání těchto dluhů podáváním soudních žalob.
2. Soudní vymáhání dluhů za nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů od nájemníků bytů je ve výlučné kompetenci mandanta. Mandatář je povinen zajistit mandantovi dle jeho pokynů podklady pro podání žaloby, zejména výši dluhu nájemníka, období, za které nájemník platbu dluží a výzvy k úhradě dluhu včetně potvrzení jejich převzetí.
3. Mandatář je povinen předkládat mandantovi měsíčně seznam dlužníků nájemného a úhrad za plnění spojené s užíváním bytu za příslušný kalendářní měsíc. Dále je mandatář povinen mandantovi oznámit ty nájemníky, kteří dluží nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu za období delší než tři měsíce.
4. V případě nesplnění povinnosti dle čl. X.3. této smlouvy je mandatář povinen uhradit

mandantovi vedle škody vzniklou mu v důsledku nesplnění této povinnosti i smluvní pokutu ve výši 30,- Kč za každé porušení této povinnosti.

XI.

Prodej bytů třetím osobám

1. Na základě pokynu mandanta je mandatář povinen zajistit podklady pro prodej bytů třetím osobám, zejména:
 - zpracovat prohlášení vlastníka pro daný dům
 - předložit seznam nájemníků jednotlivých bytů v domě
 - vypočítat cenu jednotlivých bytů v souladu s pokyny mandanta
2. Uzavírání smluv na převod vlastnictví jednotlivých bytů je ve výlučné kompetenci mandanta.
3. Po realizaci prodeje bytů je mandatář na základě pokynu mandanta povinen jménem mandanta ve lhůtě stanovené příslušným právním předpisem splnit oznamovací povinnost dle § 9 odst. 3 zák. č. 72/1994 Sb., a svolat první schůzi shromáždění vlastníků jednotek.
4. V případě nesplnění povinností dle čl. XI. této smlouvy je mandatář povinen uhradit mandantovi škodu vzniklou mu v důsledku nesplnění této povinnosti

XII.

Zastupování ve společenství vlastníků jednotek

1. Mandatář je povinen zastupovat mandanta při všech právních úkonech týkajících se společenství vlastníků jednotek a jeho orgánů v domech, ve kterých mandatář spravuje na základě této smlouvy byty ve vlastnictví mandanta, a to včetně zastupování a hlasování jménem mandanta na schůzích shromáždění vlastníků jednotek. Je přitom povinen řídit se výslovnými pokyny mandanta.
2. Mandatář je povinen jménem mandanta a na jeho účet vykonávat práva a povinnosti vlastníka jednotky dle zák. č. 72/1994 Sb. Je přitom povinen řídit se výslovnými pokyny mandanta.

XIII.

Vedení účetnictví

3. Mandatář je povinen předkládat mandantovi pravidelně a včas veškeré podklady pro vedení části účetnictví mandanta, která se týká správy předmětu správy.

XIV.

Finanční plán

1. Mandatář je povinen každoročně nejpozději do 30. 10. kalendářního roku předložit návrh finančního plánu, který zahrnuje návrh plánu jmenovitých akcí vedoucích k udržení a zhodnocení spravovaného majetku v následujícím kalendářním roce, a návrh celoročního plánu údržby předmětu správy. Návrh finančního plánu je podkladem pro návrh rozpočtu mandanta na následující kalendářní rok. Po schválení rozpočtu mandanta je mandatář povinen sestavit do 30 dnů ode dne schválení rozpočtu mandanta finanční plán, ve kterém je povinen zohlednit připomínky mandanta k návrhu finančního plánu.

2. Měsíční plán oprav (čl. IV.2. této smlouvy) a návrhy jednotlivých jiných než běžných či havarijních oprav, modernizací, rekonstrukcí a sanací předmětu správy je mandatář povinen předkládat v souladu s finančním plánem.
3. Do doby schválení rozpočtu mandanta je mandatář povinen dodržovat přijatá pravidla rozpočtového provizoria.

XV.

Povinnosti mandanta

1. Mandant je povinen předat do 1. 5. 2001 veškerou existující dokumentaci ke spravovaným nemovitostem, zejména existující pasporty bytů, přehled příslušenství jednotlivých bytů, seznam nájemců jednotlivých bytů, přehled volných bytů, evidenční listy k jednotlivým bytům s výpočtem nájemného a poslední provedené vyúčtování služeb.
2. Mandant se zavazuje pronajmout v případě potřeby mandatáři nebytové prostory nutné k zabezpečení činností, které mandatář pro mandanta vykonává.
3. Veškeré informace, které jsou nutné k výkonu správy, je mandant povinen předat mandatáři včas. Pro výkon jednotlivých činností mandatářem je mandant povinen poskytnout nezbytnou součinnost.
4. Pro splnění závazků mandatáře vydává mandant mandatáři plnou moc, která je přílohou č. 2 této smlouvy.

XVI.

Povinnosti mandatáře

1. Mandatář je při výkonu činností dle čl. II. této smlouvy povinen postupovat s náležitou odbornou péčí, v souladu s platnými právními předpisy a vykonávat činnosti dle čl. II této smlouvy v souladu s pokyny mandanta, ať už těmi, které zná či musí znát s ohledem na účel, který má být výkonem činností dle této smlouvy dosaženo.
2. Mandatář se zavazuje oznámit mandantovi všechny okolnosti, které zjistil při výkonu činností dle čl. II. této smlouvy a jež mohou mít vliv na změnu pokynů mandanta; nedojde-li ke změně pokynů na základě sdělení mandanta, postupuje mandatář podle původních pokynů mandanta a tak, aby bylo možno zařídit záležitost a dosáhnout účelu této smlouvy. V rámci této povinnosti je povinen rovněž oznámit veškeré změny v počtu spravovaných bytů, a to nejpozději do konce měsíce následujícího po měsíci, ve kterém k této změně došlo. V rámci této povinnosti je povinen rovněž každoročně předat mandantovi aktualizovaný seznam spravovaných bytů.
3. Zjistí-li mandatář, že pokyny mandanta jsou nevhodné či neúčelné, je povinen na toto mandanta upozornit. Rovněž je povinen upozornit mandanta na to, že jeho pokyny odporují obecně závazným právním předpisům.
4. Mandatář je povinen řádně pečovat o svěřené věci, zejména je povinen spravovaný majetek udržovat v bezpečném a provozuschopném stavu.
5. Mandatář je povinen uschovávat pro mandanta veškeré doklady související s činnostmi dle čl. II. této smlouvy, v souladu s příslušnými předpisy o skartaci a archivaci dokumentů.

6. Mandatář se zavazuje provést 1x ročně k 31. 12. kalendářního roku fyzickou inventarizaci majetku mandanta, který mandatář na základě této smlouvy spravuje.
7. Mandatář je povinen jménem mandanta uplatňovat u třetích osob bezodkladně nároky z titulu způsobení škody a vzniku bezdůvodného obohacení, které souvisí s činnostmi dle čl. II. této smlouvy, a předkládat mandantovi podklady pro soudní vymáhání těchto plnění.
8. Mandatář se zavazuje přizvat mandanta k účasti na důležitých jednáních.
9. Mandatář je povinen účastnit se dle pokynů mandanta jednání rady a zastupitelstva města, případně dalších akcí, na kterých bude projednávána problematika související s činnostmi dle čl. II. této smlouvy.
10. Mandatář odpovídá za škodu vzniklou na předmětu správy, ledaže tuto škodu nemohl odvrátit ani při vynaložení odborné péče.

XVII.

Trvání smlouvy, ukončení smlouvy

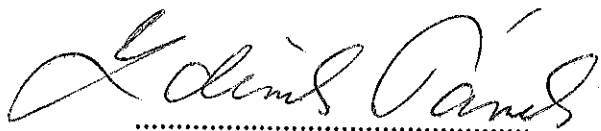
1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem **1. 6. 2001.**
2. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
3. Tato smlouva zaniká:
 - výpovědí mandanta nebo mandatáře dle čl. XVII. 4. této smlouvy
 - odstoupením od smlouvy dle čl. XVII. 5. této smlouvy
 - písemnou dohodou smluvních stran
 - zánikem mandanta nebo mandatáře bez právního nástupce
 - ztrátou oprávnění mandatáře k výkonu činnosti dle čl. II. této smlouvy
4. Mandant i mandatář jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční, pro obě smluvní strany stejná. Výpověď musí být doručena písemně druhé smluvní straně, jinak je neplatná.
5. Kterákoliv ze stran je oprávněna od této smlouvy odstoupit písemným prohlášením adresovaným druhé straně s tím, že odstoupení je účinné dojitím předmětného prohlášení druhé smluvní straně. Důvodem odstoupení je vážné porušení této smlouvy druhou smluvní stranou nebo její opakované porušování s tím, že druhá smluvní strana byla již na porušení smlouvy upozorněna a vyzvána k jejímu řádnému plnění a odstranění případného vadného stavu.
6. Není-li dohodnuto jinak, považují se plné moci k jednání se třetími osobami, které byly v souvislosti s činnostmi dle čl. II. této smlouvy uděleny mandantem mandatáři, dnem ukončení této smlouvy za odvolané.

XVIII.

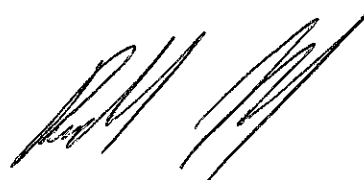
Závěrečná ustanovení

1. V případě požadavku mandanta na rozšíření vykonávaných činností, prací a výkonů nad rámec čl. II této smlouvy bude tento požadavek řešen formou dodatečné písemné dohody s mandatářem.
2. Tato smlouva se uzavírá v písemné formě, přičemž veškeré její změny je možno učinit jen formou písemných číslovaných dodatků.
3. Tato smlouva se uzavírá ve čtyřech vyhotoveních stejné právní síly, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou.
4. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran.
5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetli a že jí rozumí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a že není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují svoje podpisy.

V Bystřici pod Hostýnem dne: 31. 5. 2001



mandant



mandatář

Tepelné hospodářství
Bystřice pod Hostýnem s.r.o.
Palackého 527
768 61 Bystřice pod Hostýnem
IČ: 25535331 DIČ: 321-25535331 2