

**Příkazní smlouva**  
**o obstarávání správy bytového a nebytového fondu Města Humpolec**

uzavřená dle ust. § 2430 a násl. občanského zákoníku mezi

Městem Humpolec

se sídlem Humpolec, Horní náměstí 300

IČ: 00248266

zastoupeným starostou panem Karlem Kratochvílem a místostarostou panem Ing. Vlastimilem Bruknerem

na straně jedné dále jen jako „příkazce“

a

společností Technické služby Humpolec, s.r.o.

se sídlem Okružní 637, 396 01 Humpolec

IČ: 63906929, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, v oddíle C, vložce 5715

zastoupená jednatelem panem Ing. Jaroslavem Viktorou

na straně druhé dále jen jako „příkazník“

Smluvní strany uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu uzavřenou za účelem zajištění správy bytů a nebytových prostor (tímto se rozumí i prostory určené k podnikání) v majetku města. Soupis spravovaných nemovitostí je uveden v příloze smlouvy č. 1, která je její nedílnou součástí.

**Článek 2.**  
**Předmět a rozsah smlouvy**

- 2.1. Předmětem této smlouvy je stanovení podmínek obstarání a výkonu správy bytového a nebytového majetku Města Humpolce, sestávajícího se z pozemků, domů a jiných staveb a věcí, jejichž seznam tvoří nedílnou součást této smlouvy a dále úprava odměny správce za provádění činnosti správce dle této smlouvy.

- 2.2. Výkonem správy se rozumí taková činnost správce, která vede k zajištění řádného hospodaření s majetkem uvedeným v článku 2.1. této smlouvy, a to jak po stránce administrativní tak technické.
- 2.3 Do výkonu správy náleží veškeré činnosti, které vyplývají z práv i povinností vznikajících vlastníku v přímé souvislosti s vlastnictvím k výše uvedenému majetku nebo mající přímou souvislost s jeho užíváním a provozováním, pokud touto smlouvou není uvedeno jinak.
- 2.4 Při 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. Přitom je odchýlení povinen omezit na nezbytnou míru a neprodleně vlastníka o celé záležitosti písemně informovat.
- 2.5 Správce je povinen počínat si za všech okolností tak, aby ochránil a zhodnocoval majetek vlastníka a aby bylo umožněno jeho řádné užívání v souladu s určením věcí a jejich obvyklým provozováním. Přitom je správce povinen dbát veškerých příslušných právních předpisů a respektovat zájmy vlastníka i oprávněné zájmy dalších zúčastněných stran, zejména nájemců bytů.
- 2.6 Správce je povinen udržovat a podle finančních možností zlepšovat stavebně technický stav nemovitostí a technický stav ostatních věcí a účinně předcházet havarijním stavům a událostem, při kterých by mohlo dojít k ohrožení osob nebo majetku. Stavebně technický stav nemovitostí ke dni vzniku smluvního vztahu vyplývá z dokumentace přebírané spolu s majetkem od dosavadního správce – společnosti SINPRO s.r.o., IČO 26041031.
- 2.7 Správce se zavazuje provádět a zabezpečovat jménem vlastníka v rámci této smlouvy veškeré činnosti uvedené v této smlouvě, zejména:

2.7.1. v oblasti provozní:

- vést a trvale aktualizovat technickou evidenci všech domů, bytů a nebytových prostor
- zajistit smluvně u oprávněných osob dodávku médií a servisní činnost nezbytně nutnou pro bezproblémový provoz domů, zejména u dodávek elektrické energie, dodávek plynu, dodávek vody, dodávek tepla a teplé vody, kontroly a revize komínů, revize a údržbu výtahů, společných televizních antén, apod.
- zajistit pravidelný úklid společných prostor obytných domů
- zajistit provozní revize zařízení dle příslušných ČSN a předpisů ČÚBP, a to vč. požárně bezpečnostních předpisů

2.7.2. v oblasti údržby a oprav:

- zabezpečovat údržbu a opravy nemovitostí v potřebném rozsahu až do výše limitu finančních prostředků na tyto účely určených; v případě provádění oprav v bytech je správce povinen nechat si provedení prací potvrdit uživatelem bytu, za předpokladu, že tyto práce a dodávky nejsou předmětem přeúčtování nájemníkovi
- operativně zajišťovat odstranění vzniklých vad a tím minimalizovat riziko vzniklých škod
- schvalovat záměry uživatelů bytů a nebytových prostor na stavební úpravy,
- podávat vlastníku návrhy na nezbytné rozsáhlejší opravy a rekonstrukce včetně odborného odhadu nákladů
- informovat vlastníka o plánovaných akcích s náklady vyššími než 100.000,- Kč a následně zajišťovat jejich provedení

- zajišťovat jménem vlastníka opravy, údržbu a rekonstrukce u dodavatelů prací, kontrolovat a garantovat jejich provedení, termíny realizace a účtování cen

### 2.7.3. v oblasti ekonomické, obchodní a administrativní:

- vést evidenci nájemců bytů, nebytových prostor a dalších věcí dle této smlouvy
- vést evidenci nevyužitých bytů a nebytových prostor
- informovat o uvolněných bytech i nebytových prostorách vlastníka
- předepisovat a kontrolovat platby nájemného z bytů včetně poplatků za služby spojené s tímto užíváním, včetně poplatků z prodlení
- při marném uplynutí lhůty k zaplacení nájemného nebo poplatků za služby neprodleně prokazatelně informovat vlastníka a právního zástupce města ohledně soudního vymáhání pohledávek, a to vč. příp. exekučního vymáhání
- připravovat na základě rozhodnutí Rady města Humpolec nebo pověřeného zástupce města nájemní smlouvy k bytům s budoucími nájemci
- provádět vyúčtování za spotřebu tepla, teplé vody a ostatních služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor a dle platných předpisů provádět rozúčtování na jednotlivé nájemce včetně zabezpečení úhrad přeplatků nebo nedoplatků
- spolupracovat při přípravě a realizaci případného prodeje či koupě bytových domů a bytů za podmínek stanovených vlastníkem
- vést účetnictví spojené s výkonem správy majetku a s úhradami dodávek tepla, teplé vody a dalších služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor,
- efektivně hospodařit s finančními prostředky
- vést účtování bytového hospodářství v souladu s aktuálně platným metodickým pokynem MěÚ v Humpolci,

## 2.8 Vlastník :

2.8.1. Má výhradní právo rozhodovat o nájemci bytů a nebytových prostor. Vlastník má právo kontroly činnosti správce, za tímto účelem je správce povinen předložit všechny doklady spojené s činností správce a poskytnout nezbytnou součinnost.

### 2.8.2. Zavazuje se

- předat správci veškeré doklady týkající se spravovaných nemovitostí, t.j. zejména doklady týkající se dokumentace a pasportů domů, bytů a nebytových prostor, uzavřené nájemní smlouvy k bytům a nebytovým prostorům, ostatní platné smlouvy, zejména smlouvy o dodávkách médií a služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor, revizní zprávy, zejména elektrických instalací, hromosvodů, výtahů a pod., doklady o pojištění majetku, přehled o sjednaných závazcích, pohledávkách a pod.
- umožnit správci přístup do všech částí nemovitostí tak, aby správce mohl plnit veškeré povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy
- předá správci klíče od domů a jejich společných prostor
- vyčlení finanční prostředky na správu majetku, resp. na zajištění provozu a údržby nemovitostí a bytů

- spolupracovat při řešení problémů spojených s provozem správce ve vztahu k předmětu této smlouvy a se vztahy správce k nájemcům a k dodavatelům
- uhradit správci sjednanou odměnu za prováděnou správu bytů a nebytových prostor podle této smlouvy.

### **Článek 3**

#### **Odměna za výkon správy**

- 3.1. Správa nemovitostí je vykonávána za úplatu.
- 3.2. Úplata je stanovena na základě dohody stran takto:
  - a) za správu bytového fondu ve výši: 200,-Kč/byt/měsíc + DPH
  - b) za správu nebytového fondu ve výši: 162.000,- Kč ročně + DPH
- 3.3. Úplata bude poukazována na účet správce, v pravidelných měsíčních splátkách odpovídající aktuálnímu stavu počtu bytů, na základě vystavené faktury správcem nemovitostí.

### **Článek 4**

#### **Financování provozu, údržby a oprav bytového fondu**

- 4.1. Veškeré financování provozu, údržby a oprav bytového fondu bude zajišťováno z účtu vlastníka. Na tomto účtu budou evidovány veškeré příjmy a výdaje související s provozem, údržbou, opravami a případnými investicemi do bytového fondu vlastníka. Správce je povinen veškeré náklady, které nejsou součástí nájemného, je-li to dle příslušných předpisů možné, rozúčtovat mezi jednotlivé nájemce.
- 4.2. Příjmy, výnosy a náklady spojené s vedením účtu jdou k tíži vlastníka účtu.
- 4.3. Z tohoto účtu je možné taktéž hradit veškeré náklady spojené s výkonem správy svěřeného majetku, t.j. poštovné spojené supomínkami a vymáháním dlužného nájemného.
- 4.4. Čerpání z účtu bude prováděno dle schváleného rozpočtu vlastníka a správce bude svým podpisem potvrzovat oprávněnost účtovaných částek, provedení prací v odpovídající kvalitě a ve sjednaných termínech plnění. Jako podklad pro čerpání prostředků z účtu za provedené práce budou sloužit dodané faktury a přílohu budou tvořit zakázkové listy na provedené práce a bude-li to technicky možné podepsané i nájemcem, nebo uživatelem bytu, popř. správcem.
- 4.5. Vlastník má právo kontroly hospodaření s prostředky na uvedeném účtu.

### **Článek 5**

#### **Vymezení odpovědnosti**

- 5.1. Správce ručí vlastníku a třetím osobám za škody způsobené neplněním povinností plynoucích z této smlouvy.
- 5.2. Správce neodpovídá za škody vzniklé havarijním stavem, kterému přes vynaloženou péči nemohl včas zabránit.
- 5.3. Správce neodpovídá za škody způsobené živelnými pohromami a za škody úmyslně a neúmyslně způsobené třetími osobami

### **Článek 6**

#### **Rozsah oprávnění**

- 6.1. Správce je oprávněn v souvislosti se zajištěním provozu, údržby, oprav a při vlastním výkonu správy vystupovat při veřejnoprávních jednáních a vůči dodavatelům jménem vlastníka, pokud není dále uvedeno jinak.
- 6.2. Správce je oprávněn zajišťovat a na základě písemného souhlasu vlastníka uzavírat jeho jménem dohody o dodávkách služeb potřebných k řádnému provozu bytů, nebytových prostor a nemovitostí, jejichž správu zajišťuje.
- 6.3. Správce (pokud nebude dohodnuto jinak) je po předchozím písemném souhlasu zmocněn uzavírat smlouvy s dodavatelem prací a výkonů směřujících k zajištění k bezproblémového provozu svěřeného bytového fondu, t.j. uzavírat smlouvy v oblasti provozu, oprav a údržby bytového fondu.
- 6.4. Správce není oprávněn pronajímat spravovaný majetek, není oprávněn nemovitosti, byty nebo nebytové prostory a pozemky, na nichž tyto stojí prodat, zatížit věcným břemenem nebo zástavním právem, příp. jiným věcným či závazkovým právem.

6.5. zajištění částečné správy budovy LTRN čp. 803 v ul. Jihlavská v Humpolci následujícím rozsahu:

Mandatář bude pro mandanta zajišťovat:

- požárně bezpečnostní předpisy
- provoz výtahů – revize, dozor, odborné prohlídky
- provoz kotelny – revize, prohlídky, tlakové nádoby, spalínové cesty, emise, komíny, mimo obsluhy
- revize elektro a hromosvodů
- revize plynovodního zařízení

## **Článek 7**

### **Platnost, výpovědní lhůta**

- 7.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 7.2. Smlouvu je možné jednostranně vypovědět na základě písemné výpovědi s tím, že výpovědní lhůta, která byla stranami smlouvy sjednána v délce trvání 6-ti měsíců, počíná běžet prvního dne měsíce následujícího, po doručení výpovědi druhé smluvní straně

## **Článek 8**

### **Ostatní ujednání**

- 8.1. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích, z nichž každá strana obdrží dva výtisky.
- 8.2. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace:
  - a) ust. § 545 občanského zákoníku co se týče zvyklostí a zavedené praxe stran; a tak se smluvní strany zavazují, že jejich právní jednání se řídí pouze touto smlouvou, zákonem a dobrými mravy,
  - b) ust. § 558 odst. 2 občanského zákoníku ohledně obchodních zvyklostí; a tím si smluvní strany ujednávají, že jejich právní jednání se řídí pouze touto smlouvou a zákonem a nemohou se dovolávat obchodních zvyklostí,
  - c) ust. § 564 věty za středníkem týkající se sjednané právní formy právního jednání; smluvní strany se tak zavazují měnit tuto smlouvu pouze písemnou formou, či formou přísnější (např. notářským zápisem),
  - d) ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku; tzn., že i pokud odpověď na nabídku s dodatkem nebo odchylkou podstatným způsobem nemění podmínky nabídky, nejedná se o přijetí nabídky a smlouva tímto okamžikem není uzavřena, smluvní

strany se musí v nabídce a přijetí nabídky bezvýhradným způsobem shodnout na podmínkách, pak smlouva uzavřena bude,

- e) ust. § 1895 až 1900 občanského zákoníku týkající se postoupení smlouvy; a tedy smluvní strany nesouhlasí s postoupením práv a povinností z této smlouvy na třetí osobu,
- f) ust. § 1949 odst. 1 věty třetí týkající se právní domněnky, dle níž je-li kvittance vydána na jistinu, má se za to, že bylo vyrovnáno také příslušenství pohledávky; a tak se smluvní strany dohodly, že vydání kvittance (potvrzení úhrady dluhu) na jistinu neznamená potvrzení úhrady příslušenství pohledávky (tj. např. úroky),
- g) ust. § 1950 týkající se kvittance při opakovaných plnění z téhož právního důvodu, kdy smluvní strany se dohodly, že kvittance (potvrzení úhrady dluhu) znamená potvrzení dluhu výslovně specifikovaného v této kvitanci; tzn. například, pokud je plnění z jedné smlouvy rozděleno na splátky/ na dílčí plnění, vydaná kvittance se bude vztahovat pouze ke specifikovanému dílčímu plnění, příp. splátce,
- h) ust. § 1952 odst. 2 upravující právní domněnku, dle které se má za to, že dluh byl splněn, obdrží-li dlužník dlužní úpis bez kvittance; a tak se smluvní strany dohodly, že tato právní domněnka pro jejich právní jednání neplatí a dluh je splněn pouze řádným plněním stran,
- i) ust. § 1995 odst. 2 upravující prominutí dluhu; a tedy se smluvní strany dohodly, že k prominutí dluhu může dojít pouze výslovným písemným prominutím věřitele.

8.2. Za vlastníka je oprávněn se správcem jednat: - pověřený pracovník Města Humpolec

Za správce je oprávněn s vlastníkem jednat : - pověřený pracovník TS Humpolec s.r.o

8.4. Smlouvu je možné měnit jen na základě písemných dodatků, které musí být potvrzeny oprávněnými zástupci smluvních stran.

8.5. Tato smlouva byla schválena na zasedání Rady města Humpolec dne 25.3.2020, č. usn. 506/25/RM/2020

8.6. Ustanovení této smlouvy týkající se bytů nabývají účinnosti dne 1.4.2020, ustanovení týkající se nebytových prostor pak dne 1.7.2020.

8.5. Strany smlouvy si smlouvu přečetly, rozumí jí a souhlasí s jejím obsahem a na důkaz toho ji podepisují.

V Humpolci dne 2.4.2020.

Karel Kratochvíl  
starosta

Ing. Jaroslav Viktora

Ing. Vlastimil Brukner  
místostarosta



### Soupis nemovitostí majetku města, který je předmětem správy:

|                            |          |                 |
|----------------------------|----------|-----------------|
| Zvláštní škola             | čp. 391  | ul. Husova      |
| Školní jídelna             | čp. 391  | ul. Husova      |
| Poliklinika                | čp. 885  | ul. Masarykova  |
| Dětské zdravotní středisko | čp. 389  | ul. Masarykova  |
| Požární zbrojnice          | čp. 422  | ul. Hálkova     |
| Smuteční obřadní síň       | čp. 934  | ul. U Nemocnice |
| Hala Hradská               | čp. 1535 | ul. Hradská     |
| Budova LTRN                | čp. 803  | ul. Jihlavská   |





|                  |
|------------------|
| Fůgnerova 19     |
| Masarykova 73    |
| Masarykova 74    |
| Jana Zábřany 245 |
| Hálkova 601      |
| Školní 730       |
| Hálkova 926      |
| Hálkova 927      |
| Hálkova 1027     |
| Máchova 1028     |
| Hálkova 1039     |
| Na rybníčku 1313 |
| Na rybníčku 1326 |
| Komenského 1353  |
|                  |
| Máchova 1607     |
| Jihlavská 1608   |
|                  |
|                  |
|                  |
|                  |
|                  |

