

## SMLOUVA PŘÍKAZNÍ

*uzavřená dle ustanovení § 2430 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
mezi smluvními stranami*

1. **Město Veselí nad Moravou**, Masarykova 119, 698 01 Veselí nad Moravou  
IČ: 00285455, DIČ: CZ00285455,  
bank.spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Veselí nad Moravou,  
č.ú. 19-1442991379/0800,  
zastoupené starostou města JUDr. PhDr. Petrem Kolářem, Ph.D.  
na straně jedné, jakožto **příkazce**

a

2. **obchodní společnost VESBYT s. r. o.**, ul. Blatnická 1527, 698 01 Veselí nad Moravou, IČ: 63494876, DIČ: CZ63494876,  
bank. spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Veselí nad Moravou,  
č.ú. 13604671/0100,  
zastoupená jednatelekou společnosti Mgr. Evelínou Jochovou  
na straně druhé, jakožto **příkazník**

### I.

#### Předmět smlouvy

- 1.1. Předmětem této smlouvy je úplatné obstarání řádné správy majetku příkazce sestávajícího z hmotných nemovitých věcí, to je pozemků, jejichž součástí jsou stavby nebo samostatných staveb, zejména budov, a v nich umístěných a zabudovaných technických zařízení. Stavebně technický stav nemovitostí a technických zařízení je popsán v dokumentacích (PD + pasporty) předaných spolu s nemovitostmi dosavadním správcem a ze strany příkazce přesným popisem předávaných umístěných a zabudovaných technických zařízení. Aktuální seznam budov, jiných staveb a technických zařízení, jichž se dotýká tato smlouva, bude vždy určen příkazem příkazce každoročně ke dni 31.12., případně bude aktualizován dle potřeby i v průběhu kalendářního roku.
- 1.2. Správa pozemků, jejichž součástí jsou stavby, nebo samostatných staveb a technického zařízení ve smyslu této smlouvy spočívá v obstarávání záležitostí příkazce příkazníkem v rozsahu a za podmínek touto smlouvou dohodnutých.
- 1.3. Touto smlouvou příkazce uděluje příkazníkovi plnou moc ke všem právním jednáním souvisejícím se správou pozemků, jejichž součástí jsou stavby, nebo samostatných staveb a technického zařízení v rozsahu této smlouvy, nestanoví-li její zvláštní ustanovení nebo obecně závazné právní předpisy jinak. Příkazník tuto plnou moc přijímá. Příkazník bude na základě této plné moci právně jednat jménem příkazce.
- 1.4. Je-li v této smlouvě používán pojem „nebytový prostor“, má se jím na mysli prostor sloužící k podnikání ve smyslu ustanovení §§ 2302 an občanského zákoníku, a to v případě, převažuje-li v tomto prostoru podnikání. Pokud je nájemcem fyzická nebo právnická osoba vykonávající svoji činnosti v neziskovém sektoru, užívá se pojem

„nebytový prostor“ v rámci obecné úpravy nájmu dle § 2202 občanského zákoníku jako část nemovité věci.

## II.

### Práva a povinnosti příkazníka

- 2.1. Příkazník se zavazuje řádnou správu majetku příkazce obstarat a postupovat při tom poctivě, pečlivě a s odbornou péčí, jak je vymezena v § 5 odst. 1 občanského zákoníku, s použitím každého prostředku, kterého vyžaduje povaha obstarávané záležitosti, podle pokynů příkazce a v souladu s jeho zájmy, které jsou příkazníkovi známy. Příkazník je povinen bezodkladně příkazci sdělovat všechny příkazníkem zjištěné skutečnosti, které by mohly ovlivnit či změnit pokyny či jemu známé zájmy příkazce. Od příkazcových pokynů se příkazník může odchýlit, pokud to je nezbytné v zájmu příkazce a pokud nemůže včas obdržet jeho souhlas. Obdrží-li příkazník od příkazce pokyn zřejmě nesprávný, upozorní ho na to a splní takový pokyn jen tehdy, když na něm příkazce trvá.
- 2.2. Příkazník je povinen při plnění předmětu této smlouvy vykonávat činnosti v rozsahu stanoveném každoročně schvalovaným **Příkazem pro správu, údržbu, opravy a technické zhodnocení majetku města Veselí nad Moravou**, dále jen „Příkaz“, který zahrnuje zejména tyto činnosti:

#### A) v oblasti provozní

- 2.2.1. vést a trvale aktualizovat technickou dokumentaci majetku svěřeného do správy,
- 2.2.2. smluvně zajišťovat u příslušných subjektů dodávky medií i servisní činnost nezbytně nutnou k řádnému provozu budov, zejména el. energie, plynu, vody, kontroly a čištění komínů, odvoz PDO, revize a údržbu výtahů a STA, pravidelné vyvážení septiků,
- 2.2.3. zajišťovat provozní revize zařízení dle příslušných ČSN a předpisů ČÚBP,
- 2.2.4. zajišťovat deratizaci, dezinfekci a dezinfekci společných prostor domů,
- 2.2.5. zajišťovat dle požadavku příkazce pravidelný úklid společných prostor budov,
- 2.2.6. uvedené činnosti provádět na účet příkazce, podpisem potvrzovat oprávněnost účtovaných částek ve vztahu ke kvalitě, ceně a sjednané době plnění,
- 2.2.7. v dalším také běžná údržba a drobné opravy, tak jak jsou vymezeny v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, a to bez omezení výše nákladů a ročních limitů.

#### B) v oblasti údržby, oprav a technických zhodnocení

- 2.2.8. zabezpečovat preventivní údržbu majetku, a to do výše limitu Příkazu stanoveného příkazcem,
- 2.2.9. při provádění oprav majetku nebo v případě jeho technického zhodnocení vystupovat jménem příkazce při jednáních s orgány státní správy i při jednáních s dodavateli a zhotoviteli, zejména při stavebních a kolaudačních řízeních dotýkajících se předmětu této smlouvy,
- 2.2.10. operativně zajišťovat odstraňování poruch při dodávkách tepla, teplé užitkové vody i ostatních medií,
- 2.2.11. schvalovat záměry nájemců bytů na realizaci stavebních úprav, které svým rozsahem nepřesahují ohlašovací povinnost ve smyslu příslušných ustanovení stavebního zákona,

- 2.2.12. předkládat příkazci ke schválení záměry nájemců bytů na stavební úpravy, které svým rozsahem vyžadují ohlášení nebo stavební povolení,
- 2.2.13. předkládat příkazci návrhy na realizaci nezbytně nutných oprav nebo na realizaci technického zhodnocení majetku příkazce, který je předmětem této smlouvy, včetně odborného odhadu výše nákladů,
- 2.2.14. podle schváleného Příkazu zajistit realizaci oprav nebo technického zhodnocení majetku příkazce, který je předmětem této smlouvy, kontrolovat jejich včasné a řádné provedení a správnost účtovaných cen; příkazník je přitom povinen postupovat v souladu s platným zákonem o zadávání veřejných zakázek a platnými Zásadami pro zadávání a hodnocení veřejných zakázek vydaných příkazcem,
- 2.2.15. fakturovat příkazci náklady spojené s plněním Příkazu v rozsahu této smlouvy měsíčně a ve skladbě dle požadavku příkazce.

### **C) v oblasti ekonomické**

- 2.2.16. podle pokynů příkazce uzavírat smlouvy o nájmu bytů, nebytových prostor nebo jiných nemovitostí a vést evidenci nájemců,
- 2.2.17. dle pokynů příkazce předepisovat nájemcům platby nájemného. Předpis úhrad za plnění poskytovaná společně s užíváním bytu, nebytového prostoru nebo nemovitostí, bude vždy prováděn a měněn příkazníkem. Příkazník zodpovídá za rozúčtování služeb v jednotlivých spravovaných objektech tak, aby byly kryty veškeré finanční náklady s tím spojené a nebyly vynakládány finanční prostředky příkazníka, s výjimkou případů, kdy jsou prostory využívány příkazcem a případů, kdy k prodlení došlo vinou příkazce,
- 2.2.18. vybírat od nájemců nájemné a zálohy na služby spojené s nájmem jménem příkazce,
- 2.2.19. evidovat nájemné v účetnictví odděleně od vlastních finančních prostředků jako cizí finanční majetek, který nebude využíván k financování vlastní činnosti,
- 2.2.20. převádět každý měsíc, v termínu do 10. dne měsíce následujícího, vybrané zálohy na nájemné ze svého bankovního účtu na bankovní účet příkazce. Pro příkazce se jedná o řádný příjem nájemného plynoucího z titulu vlastnictví pronajímaného majetku. Příkazník předloží celkové vyúčtování nájemného za kalendářní rok, včetně soupisu jednotlivých dlužníků, do 15. ledna následujícího kalendářního roku (za leden až listopad do 15. ledna, za prosinec příkazce zaúčtuje předpis pohledávek dohadnou položkou, a vyúčtuje dle dokladů předložených příkazníkem v únoru následujícího roku),
- 2.2.21. evidovat zálohy na služby spojené s nájmem jako vlastní finanční prostředky v souladu s principy vedení účetní evidence a směrnicí k účtové osnově. Příkazník předloží soupis jednotlivých dlužníků za celkové vyúčtování služeb spojených s nájmem za kalendářní rok do 31. prosince následujícího kalendářního roku.
- 2.2.22. kontrolovat a upomínat platby nájemného a záloh na služby, včetně příslušenství (zejm. úroky z prodlení) a předkládat měsíčně příkazci přehled dlužníků s informací o výši dluhů na nájemném a zálohách na služby, vždy nejpozději do 10. kalendářního dne následujícího měsíce,
- 2.2.23. vymáhat dluhy na nájemném nebo na úhradách za služby poskytované spolu s nájmem. Náklady spojené s vymáháním dlužného nájemného příkazník fakturuje příkazci spolu s rozpisem konkrétních dlužníků,

- 2.2.24. informovat příkazce o užívání bytu nebo nemovitosti v rozporu s nájemní smlouvou nebo v rozporu s obecně závaznými právními předpisy,
- 2.2.25. v případě pojistné události vzniklé na svěřeném majetku zajišťovat potřebné podklady a tyto předávat příkazci za účelem vyřízení pojistné události. Plnění z pojistné události je příjmem příkazce,
- 2.2.26. předkládat příkazci pravidelně každý rok, nejpozději vždy do 31. října, po projednání v dozorčí radě příkazníka, návrh Příkazu pro nadcházející kalendářní rok.
- 2.3. Příkazce zmocňuje příkazníka k provádění změn ve schváleném Příkazu, a to při zachování celkového finančního objemu, kdy jednatel příkazníka je oprávněn samostatně rozhodnout o navýšení nebo o snížení jednotlivých položek Příkazu do výše 100.000,- Kč a po schválení dozorčí radou příkazníka pak do výše 500.000,- Kč. O provedených změnách Příkazu příkazník neprodleně a písemně informuje příkazce. Zmocnění příkazníka dle ustanovení tohoto odstavce se nedotýká technického zhodnocení majetku příkazce.
- 2.4. Příkaz je každoročně, na základě návrhu příkazníka, schvalován příslušným orgánem příkazce (radou města), a to v rozsahu odpovídajícím schválenému rozpočtu příkazce. Stejným způsobem jsou v průběhu kalendářního roku schvalovány i změny Příkazu, dochází-li ke snížení nebo navýšení celkového finančního objemu nebo jedná-li se o snížení nebo navýšení vyšší, než jak stanoví bod 2.3. této smlouvy, nebo jedná-li se o změny dotýkající se technického zhodnocení majetku příkazce.
- 2.5. Touto smlouvou příkazce zmocňuje příkazníka ke všem právním jednáním souvisejícím:
- a) se zánikem nájmu bytu nebo nájmu, výprosy nebo výpůjčky nemovitosti nebo nebytového prostoru,
  - b) s vymáháním pohledávek vzniklých v souvislosti s užíváním bytu nebo nemovitosti soudní cestou, vč. přijímání vymožených částek jménem příkazce
  - c) s vyklizením bytu nebo nebytového prostoru soudní cestou.
- 2.6. VESBYT s.r.o. (příkazník) vystupuje jako „Zpracovatel“, který pro „Správce“ (příkazce) zpracovává osobní údaje subjektů údajů za účelem plnění povinností v souvislosti se zajišťováním správy nemovitostí. Při zpracování osobních údajů se řídí obecně závaznými právními předpisy a zpracovává osobní údaje pouze na základě doložených pokynů příkazce v rozsahu jméno, příjmení, datum narození, adresa trvalého či jiného bydliště, údaje umožňující kontakt se subjektem údajů (korespondenční adresa, číslo telefonu, e-mailovou adresu, číslo účtu, SIPO, příp. další údaje, které jsou nezbytné pro účel zajišťování výkonu správy nemovitostí). Přitom je povinen tyto údaje shromažďovat v souladu s platnými právními předpisy.“

### III.

#### Práva a povinnosti příkazce

- 3.2. Příkazce je zejména povinen:
- 3.2.1. poskytovat bez zbytečného prodlení příkazníkovi jednoznačná stanoviska schválená příslušnými orgány příkazce, a to vyplývá-li to z povahy rozhodnutí, které se dotýká předmětu této smlouvy nebo jestliže o to příkazník v konkrétním případě požádá,
- 3.2.2. neprodleně písemně informovat příkazníka o všech skutečnostech, které mají vliv na provádění činností dle této smlouvy (zejména vlastnické vztahy, nájemci bytů a

nebytových prostor, výzvy a upozornění správních orgánů apod.). V případě prodlení za strany příkazce neodpovídá příkazník příkazci za vzniklou škodu,

- 3.2.3. umožnit příkazníkovi přístup do předmětných nemovitostí i k technickým zařízením tak, aby mohl plnit veškeré úkoly vyplývající z této smlouvy,
  - 3.2.4. vyžadují-li to příslušné právní předpisy, bezodkladně projednat návrhy dokumentů v příslušných orgánech příkazce tak, aby nehrozilo nebezpečí prodlení nebo penalizace,
  - 3.2.5. uhradit příkazníkovi sjednanou odměnu,
  - 3.2.6. na základě návrhu zpracovaného příkazníkem schválit každoročně, bez zbytečného prodlení po schválení vlastního rozpočtu zastupitelstvem města, Příkaz, ve kterém je uvedena výše a účel užití prostředků, které slouží k zajištění řádného provozu a správy nemovitostí, včetně jejich oprav a technického zhodnocení.
- 3.3. Příkazce si vyhrazuje prostřednictvím vlastních orgánů, v souladu s obecně závaznými právními předpisy, rozhodovat o určení nájemců bytů a nebytových prostor, stejně jako o výši nájemného a o jiných podstatných náležitostech uzavíraných nájemních, případně pachtovních smluv.
- 3.4. Příkazce si vyhrazuje prostřednictvím určených zaměstnanců Městského úřadu, v souladu s obecně závaznými právními předpisy, provádět kontrolu řádného nakládání s finančními prostředky v rozsahu stanoveném platným Příkazem.

#### **IV. Odměna**

- 4.1. Odměna za činnost příkazníka podle této smlouvy (dále jen „odměna“) je stanovena každoročně v Příkazu. Součástí této odměny je i odměna za administrativní zajištění řádné správy majetku Příkazce (správní režie) v rozsahu stanoveném touto smlouvou, která ke dni podpisu této smlouvy činí 1.171.438,- Kč/rok, bez DPH, při aktuálně stanoveném rozsahu spravovaného majetku. Výše této odměny za administrativní zajištění řádné správy majetku Příkazce (správní režie) bude každoročně k 1.4. zvyšována o průměrnou roční míru inflace zveřejněnou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.
- 4.2. Příkazník vyfakturuje za každý uplynulý měsíc, nejpozději do 10. dne měsíce následujícího, fakturu ve výši 1/12 částky stanovené pro příslušný kalendářní rok Příkazem. Do této částky se nezapočte Příkazem stanovená částka technického zhodnocení majetku Příkazce.
- 4.3. Náklady spojené s realizací technického zhodnocení majetku Příkazce budou podle pokynů příkazníka fakturovány jednotlivými zhotoviteli přímo na účet příkazce.
- 4.4. Odměna je fakturována v členění dle požadavku příkazce a proplacena na základě faktury na shora uvedený bankovní účet příkazníka.
- 4.5. Odměna kryje veškeré náklady spojené s činností příkazníka podle této smlouvy, nestanoví-li zvláštní ustanovení této smlouvy jinak.

#### **V. Doba trvání příkazu**

- 5.1. Závazek zřízený touto smlouvou se sjednává na dobu neurčitou. Může být písemně vypovězen kteroukoli ze stran s tříměsíční výpovědní dobou, která počne běžet prvním

dnem měsíce následující ho po měsíci, v němž bude výpověď doručena druhé straně. Bezodkladně po doručení výpovědi je příkazník povinen zařídit vše, co nesnese odkladu a sdělit příkazci veškerá další opatření, která je třeba učinit k zabránění vzniku případných škod na straně příkazce. Strany výslovně vylučují použití ustanovení § 2443 a § 2440 odst. 1 občanského zákoníku.

#### **VI.**

##### **Další smluvní ujednání**

- 6.1. Příkazník odpovídá příkazci i třetím osobám za škodu způsobenou neplněním povinností vyplývajících z této smlouvy.
- 6.2. Příkazník neodpovídá příkazci za škodu vzniklou v souvislosti s havárií, kterou nebylo možno předvídat, ani jejímu vzniku nebylo možno jinak zamezit. Příkazník dále příkazci neodpovídá za škodu způsobenou na majetku příkazce třetí osobou ani za škodu, která vznikla v důsledku nedostatečné součinnosti ze strany příkazce.
- 6.3. Obě smluvní strany se zavazují poskytovat si při plnění ze závazku zřízeného touto smlouvou potřebnou součinnost.

#### **VII.**

##### **Závěrečná ujednání**

- 7.1. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma stranami. Všechny v této smlouvě uvedené přílohy jsou její nedílnou součástí. Platností a účinností tato smlouva nabývá podpisem oběma stranami.
- 7.2. Nastanou-li u některé ze stran okolnosti bránící řádnému plnění ze závazku zřízeného touto smlouvou, je povinna to bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně.
- 7.3. S uzavřením této smlouvy vyslovila souhlas Rada města Veselí nad Moravou na své 59. schůzi dne 28.12.2020, č. usnesení 5/59/RMV/2020.
- 7.4. S uzavřením této smlouvy vyslovila souhlas dozorčí rada příkazníka na svém zasedání konaném dne 22.12.2020.
- 7.5. Plnění zajišťovaná na základě této smlouvy zahrnují i jednání smluvních stran, k nimž došlo, v souladu s usnesením příkazce, po 1. lednu 2021.
- 7.6. Příkazní smlouvy I, II, III uzavřené mezi smluvními stranami dne 30.12.2016, včetně jejich dodatků se ruší s účinností ke dni 1. ledna 2021.
- 7.7. Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno náleží každé smluvní straně.
- 7.8. Tato smlouva se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 7.9. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána určitě, srozumitelně, na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, bez nátlaku na některou ze stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Moravou dne 4. ledna 2021

