

**Příkazní smlouva
k zajištění správy nemovitých věcí**

Smluvní strany:

1) Město Zbiroh

se sídlem: Masarykovo náměstí 112, 338 08 Zbiroh

IČO: 00259225

zastoupené starostou Ing. Josefem Štíchou, MBA

jako **vlastník** na straně jedné

a

2) Zdeňěk Smejkal-INZULA Rokycany s.r.o.

se sídlem Litohlavská 834, Plzeňské Předměstí, 337 01 Rokycany

IČO: 29160502

Zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 27800

Zastoupená jednatelem Ing. Zdeňkem Smejkalem

jako **správce** na straně druhé

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely v souladu s ust. § 2430 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

**příkazní smlouvu
k zajištění správy nemovitých věcí
(dále jen „Smlouva“)**

Čl. I.

Základní ustanovení

Vlastník prohlašuje, že je vlastníkem bytových domů nacházejících se na jeho území, které jsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy (dále pro účely této smlouvy jen „Nemovitosti“).

Čl. II.

Předmět smlouvy

Předmětem Smlouvy je správa Nemovitostí, při které správce jedná jménem vlastníka, podle jeho pokynů, v souladu s jeho zájmy a v jeho prospěch. Vlastník se zavazuje platit správci za správu Nemovitostí odměnu. Vlastník svěřuje Smlouvou do správy Nemovitosti a správce prohlašuje, že Nemovitosti do správy přijímá.

Čl. III. Trvání a skončení smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 01.01.2023 do 31.12.2023.
2. Při skončení Smlouvy správce upozorní vlastníka na veškeré skutečnosti, spojené se Smlouvou, z nichž skončením plnění Smlouvy hrozí vlastníkovu škoda. Současně je správce povinen vlastníka upozornit, jaká opatření je třeba učinit k odvrácení hrozící škody.
3. Při skončení Smlouvy smluvní strany provedou inventarizaci dosud nesplněných závazků a pohledávek, vyplývajících ze Smlouvy.
4. Při skončení Smlouvy správce předá vlastníkovu:
 - a. Nemovitosti,
 - b. ke každému smluvnímu vztahu příslušnou dokumentaci,
 - c. dokumentaci k Nemovitostem (zejména projektovou a stavebně technickou dokumentaci, dokumentaci o provedených a prováděných stavebních a provozních změnách),
 - d. ke každému smluvnímu vztahu úplný seznam dluhů a pohledávek,
 - e. smlouvy, které uzavřel správce v rámci plnění této smlouvy za vlastníka,
 - f. všechny dostupné dokumenty pro vyúčtování služeb poskytnutých uživatelům majetku za uplynulý kalendářní rok,
 - g. fakturu odměny správce za poslední kalendářní měsíc trvání Smlouvy,
 - h. spravované peněžní prostředky spolu se závěrečným vyúčtováním ke dni ukončení Smlouvy, včetně výpisu ze zvláštního účtu zřízeného vlastníkem a stavu hotovosti v pokladně,
 - i. veškeré vlastníkem správcu svěřené věci k plnění této smlouvy,
 - j. jakékoli další výše blíže neurčené dokumenty, které souvisejí s činností správce dle Smlouvy a které jsou potřebné ke správě Nemovitostí po skončení této Smlouvy.

Předání Nemovitostí se uskuteční ke dni skončení Smlouvy. Nebude-li v konkrétních případech předání Nemovitostí v této době možné, uskuteční je správce bez zbytečného odkladu po vzniku možnosti předání v zájmu řádné správy Nemovitostí po skončení Smlouvy.

Čl. IV. Závazky správce

Správce se zavazuje, že pro vlastníka zařídí dále uvedené záležitosti a právní jednání:

- 1) Bude působit k tomu, aby Nemovitosti byly řádně, hospodárně, účelně a v souladu s pokyny vlastníka užívány a aby jejich uživatelé plnili všechny své smluvní a zákonné povinnosti. K tomu bude:

1.1 Vést přehled volných bytů a nebytových prostorů, případně bytů a nebytových prostorů užívaných bez právního důvodu či protiprávně obsazených. Vést přehled bytů a nebytových prostorů oprávněně užívaných na základě platných smluv o jejich užívání nebo jiných právních skutečností.

1.2 Uzavírat smlouvy s osobami určenými nebo schválenými vlastníkem. Smlouvy měnit nebo rušit s předchozím souhlasem vlastníka.

1.3 Zajišťovat předání a převzetí bytů a nebytových prostorů, sepisovat protokoly o jejich předání a převzetí, zjišťovat škody a nadměrná opotřebení bytů a nebytových prostorů a uplatňovat jejich náhradu.

1.4 Poskytovat součinnost příslušným orgánům veřejné moci při nuceném vyklizení bytů a nebytových prostorů.

1.5 Oznamovat příslušným orgánům veřejné moci podezření na nezákonné jednání ve vztahu ke spravovaným Nemovitostem, které naplňuje znaky trestného činu nebo přestupku.

1.6 Kontrolovat řádné plnění smluvních a zákonných povinností třetími osobami a v případě zjištění porušení bez zbytečného odkladu provést opatření ke zjednání nápravy a k odvrácení, případně minimalizaci poškození majetku vlastníka.

1.7 Bez zbytečného odkladu informovat vlastníka o splnění podmínek pro ukončení smlouvy a požádat jej o pokyn k tomuto ukončení.

2) Bude dbát, aby majetek vlastníka, který je předmětem správy, byl inventarizován a evidován tak, aby soustředěné informace mohly být použity pro kvalifikované rozhodnutí o dalším nakládání s ním a současně sloužily pro kontrolu jeho stavu a úplnosti. K tomu bude:

2.1. Vést, aktualizovat a archivovat majetkoprávní a stavebně technickou dokumentaci spravovaných Nemovitostí (pasporty), jakož i veškeré podklady, dokumentující smluvní a zákonné vztahy k Nemovitostem.

2.2. Poskytovat vlastníku na vyžádání aktualizované podklady a informace.

3) Bude působit k tomu, aby s výnosy z Nemovitostí bylo hospodařeno v souladu s pokyny vlastníka, aby související výdaje byly vynakládány pouze v rozsahu a k účelům předem schváleným vlastníkem. K tomu bude:

3.1. Dodržovat schválený finanční plán s tím, že schválené účelové určení prostředků a jejich limity jsou nepřekročitelné bez předchozího písemného souhlasu vlastníka.

4) Bude působit k tomu, aby Nemovitosti splňovaly právními předpisy stanovené stavebně technické, bezpečnostní, požární a hygienické podmínky a byly poskytovány služby spojené s užíváním Nemovitostí. K tomu bude:

4.1. Obstarávat provedení revizí a kontrol stavu Nemovitostí včetně jejich vybavení a vyhrazených technických zařízení v termínech a způsobem stanovenými právními předpisy.

4.2. Působit ke včasnému odstranění závad zjištěných revizemi a kontrolami a zajišťovat plnění předepsaných povinností v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví uživatelů Nemovitostí.

4.3. Obstarávat havarijní službu a působit ke včasnému odstranění následků havárií.

4.4. Obstarávat provádění desinfekce, dezinfekce a deratizace Nemovitostí v souladu s právními předpisy.

4.5. Obstarávat dodávku služeb a servisní činnost pro řádné užívání Nemovitostí.

5) Bude pečovat o stav Nemovitostí. K tomu bude:

5.1. Kontrolovat a vyhodnocovat stavebně technický stav Nemovitostí.

5.2. Upozorňovat vlastníka na potřebu údržby, oprav a stavebních změn Nemovitostí.

5.3. Poskytovat vlastníkovi součinnost při organizaci a provádění výběrových řízení a uzavírání příslušných smluv.

5.4. Dbát, aby náklady na opravy a údržbu, které je podle smlouvy nebo právních předpisů povinen hradit uživatel spravovaného majetku, nenesl vlastník.

5.5. Podávat vlastníkovi stanoviska ke stavebním úpravám, požadovaným uživateli spravovaného majetku.

5.6. Poskytovat vlastníkovi součinnost ve stavebních řízeních týkajících se Nemovitostí.

5.7. Informovat provozovatele inženýrských sítí o poruchách nebo haváriích v a na Nemovitostech a uplatňovat požadavky na jejich odstranění. Informovat vlastníka a uživatele Nemovitostí o dodavatelem oznámených výlukách dodávek vody, tepla, elektřiny nebo plynu.

6) Povede průkaznou evidenci o příjmech a výdajích, jakož i pohledávkách a závazcích, souvisejících se spravovaným majetkem, a bude usilovat o včasnou úhradu veškerých plateb za sjednané práce a služby. K tomu bude:

6.1. Zabezpečovat, aby veškeré příjmy plynoucí ze spravovaného majetku, jakož i úhrada výdajů vzniklých v souvislosti s výkonem správy podle této smlouvy, byly realizovány prostřednictvím zvláštního účtu zřízeného vlastníkem, účet č.

6.2. Vést podvojný účetnictví o veškerých příjmech a výdajích, nákladech a výnosech, pohledávkách a závazcích, které s předmětem správy souvisí. Účetnictví bude zabezpečeno v souladu s předpisy upravujícími hospodářskou činnost obcí a vedeno v souladu s příslušnými právními předpisy, ostatními závaznými předpisy a podle metodických pokynů vlastníka tak, aby průkazně zobrazovalo veškeré hospodářské operace a plně zajišťovalo veškeré účetní práce. Správce bude spravovaný majetek řádně inventarizovat a povede veškerou předepsanou evidenci (inventurní karty, pasporyt bytů apod.).

6.3. Zajišťovat vedení účetnictví prostřednictvím účetního programu EKO-SOFT.

6.4. V souladu s daňovými a účetními předpisy řadit a archivovat veškeré účetní doklady a podklady operativní evidence, dokládající správnost účetnictví a výkaznictví. Umožňovat vlastníku nahlédnutí do účetních a jiných dokladů a kontrolu jejich originálů. Podle pokynů vlastníka předávat ucelené soubory dokladů k archivaci do jeho archivu.

7) Bude dbát, aby oprávněné nároky vlastníka vyplývající z příslušných smluv byly vůči smluvně zavázaným osobám po právní stránce řádně uplatněny. K tomu bude:

7.1. Činit podání k soudům a jiným příslušným orgánům veřejné moci.

7.2. Zastupovat vlastníka v řízení před soudy a orgány veřejné moci.

Čl. V.

Součinnost vlastníka

- 1) Vlastník se zavazuje k řádné správě Nemovitostí poskytovat správci veškerou potřebnou součinnost, včetně zpřístupnění příslušných programů, evidencí, agend a informací poskytnutí nezbytných uživatelských licencí.
- 2) Vlastník se zavazuje k řádné správě Nemovitostí udělit potřebnou plnou moc správci, případně v konkrétní záležitosti správcem vlastníkovi navržené třetí osobě, jestliže v této záležitosti zastoupení správcem právní předpisy nepřipouštějí.

Čl. VI.

Pojištění

Správce je pojištěn pro případ odpovědnosti za škody způsobené při výkonu činnosti představující správu Nemovitostí podle této smlouvy.

Čl. VII.

Odměna

- 1) Správci přísluší za služby poskytované na základě této Smlouvy odměna ve výši 200 Kč měsíčně za jednu spravovanou jednotku. K této částce přísluší za podmínek stanovených zákonem daň z přidané hodnoty.
- 2) Odměna je splatná měsíčně pozadu, vždy do 10 dnů od předložení faktury vystavené správcem vlastníkovi.
- 3) Součástí ujednané odměny nejsou náklady, které je vlastník povinen vynaložit na Nemovitosti a ve vztahu k nim ve smyslu právního předpisu nebo ve smyslu této Smlouvy.

Čl. VIII.

Zvláštní a schvalovací ujednání

- 1) Tato Smlouva byla uzavřena na základě uplatnění výjimky pro veřejné zakázky malého rozsahu podle § 31 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

- 2) Uzavření této Smlouvy bylo schváleno Radou měst Zbiroha, dne 22.11.2022, usnesením č. 357/2022.

Čl. IX.
Závěrečná ujednání

- 1) Není-li v této Smlouvě výslovně ujednáno jinak, platí pro práva a povinnosti smluvních stran ustanovení občanského zákoníku.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že spory o plnění závazků obsažených v této Smlouvě budou především řešit mimosoudní dohodou. Nebude-li to možné, je příslušný k rozhodnutí sporu obecný soud podle právních předpisů.
- 3) Nedílnou součástí této Smlouvy jsou přílohy:
číslo 1: seznam nemovitostí předaných správci do správy
číslo 2: plná moc k činnostem dle této smlouvy
- 4) Tuto Smlouvu je možné změnit nebo doplňovat jen písemnými dodatky podepsanými oběma stranami.
- 5) Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom náleží po jejím podpisu každé ze smluvních stran.
- 6) Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinností dnem 01.01.2023.

Ve Zbirohu, dne 12.12.2022

Vlastník:

Správce:

Příloha č. 1

Nemovitost	byty
Budova č.p. 523 - bytový dům, Zdeňka Nejedlého, Zbiroh	24
Budova č.p. 524 - bytový dům, Zdeňka Nejedlého, Zbiroh	24
Budova č.p. 525 - bytový dům, Zdeňka Nejedlého, Zbiroh	12
Budova č.p. 527 - bytový dům, Zdeňka Nejedlého, Zbiroh	12
Budova č.p. 528 - bytový dům, Zdeňka Nejedlého, Zbiroh	12
Budova č.p. 529, 530 - bytový dům, Majerové, Zbiroh	24
Budova č.p. 423, 424 - bytový dům, Československé armády, Zbiroh	18
Budova č.p. 425, 426 - bytový dům, Československé armády, Zbiroh	18
Budova č.p. 390, 391 - bytový dům, Československé armády, Zbiroh	16
Budova č.p. 392, 393 - bytový dům, Československé armády, Zbiroh	16
Budova č.p. 394, 395 - bytový dům, Československé armády, Zbiroh	16
Budova č.p. 396, 397 - bytový dům, Československé armády, Zbiroh	16
Budova č.p. 398, 399 - bytový dům, Československé armády, Zbiroh	16
Budova č.p. 495, 496 - bytový dům, Československé armády, Zbiroh	26
Budova č.p. 497, 498 - bytový dům, Československé armády, Zbiroh	25
Budova č.p. 41 - bytový dům, Masarykovo náměstí, Zbiroh	23
Budova č.p. 42 - bytový dům, Československé armády, Zbiroh	2
Budova č.p. 583, 584 - bytový dům, Pujmanové, Zbiroh	22
Budova č.p. 585, 586 - bytový dům, Pujmanové, Zbiroh	22
Budova č.p. 587, 588 - bytový dům, Pujmanové, Zbiroh	22
Budova č.p. 589, 590 - bytový dům, Pujmanové, Zbiroh	22
Bytů celkem	388

MĚSTO ZBIROH
Masarykovo náměstí 112, 338 08 Zbiroh

Plná moc
k příkazní smlouvě ze dne 12.12.2022 (dále jen „příkazní smlouva“)

Město Zbiroh, IČO 00259225, se sídlem na Městském úřadě Zbiroh, Masarykovo náměstí 112, 338 08 Zbiroh, zastoupené starostou Ing. Josefem Štichou, MBA
(dále jen „zmocnitel“)

zmocňuje tímto

Zdeněk Smejkal-INZULA Rokycany s.r.o., IČO 29160502, se sídlem Litohlavská 834, 337 01 Rokycany, zastoupená jednatelem Ing. Zdeňkem Smejkalem
(dále jen „zmocněnec“)

k zastupování zmocnitele ve všech záležitostech, ke kterým se zmocněnec zavázal v příkazní smlouvě, zejména k:

- uzavírání nájemních smluv včetně kontroly dodržování smluvních povinností,
- vymáhání pohledávek, uzavírání dohod o splátkovém kalendáři,
- vyřizování žádostí jednotlivých nájemců,
- činnostem souvisejících se správou a údržbou bytového fondu města,
- vymáhání škod na spravovaném majetku zmocnitele.

Ve Zbirohu dne 12.12.2022

za zmocnitele

Tuto plnou moc přijímám

V Rokycanech dne 12.12.2022

za zmocněnce

