

# PŘÍKAZNÍ SMLOUVA O OBSTARÁVÁNÍ SPRÁVY DOMU A VÝKONU DALŠÍCH POVINNOSTÍ

uzavřená podle § 2430 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění  
mezi níže uvedenými smluvními stranami

## **Společenství vlastníků domu Přední 3 v Brně**

Se sídlem: Přední 1080/3a, 61800 Brno-Černovice

IČ: 269 48 699

zastoupené předsedou společenství – Statutárním městem Brno, Úřadem městské části Brno-Černovice, zastoupeném starostou Městské části Brno-Černovice, Mgr. Pavlem Blažikem  
(dále jako „**příkazce**“)

a

## **Statutární město Brno, Městská část Brno-Černovice**

Se sídlem: Bolzanova 763/1, 618 00 Brno

IČ: 449 92 785

(dále jako „**příkazník**“ nebo „**správce**“)

které se dohodly na příkazní smlouvě s následujícím obsahem:

### **I.**

#### **Předmět smlouvy**

##### **čl. 1**

1. Na základě této smlouvy se správce zavazuje, že bude obstarávat záležitosti příkazce uvedené dále v této smlouvě a příkazce se zavazuje správci, že mu za obstarávání záležitostí dle této smlouvy zaplatí odměnu v této smlouvě dohodnutou.
2. Předmětem smlouvy je obstarávání záležitostí příkazce, a to správy domu a pozemku, zejména správy společných částí bytového domu, zajištění provozu, údržby a oprav společných částí domu a služeb spojených s užíváním bytových jednotek (dále také jako „příkaz“).
3. Domem dle předchozího odstavce je míněn bytový dům na adrese Přední 1080/3a, 618 00 Brno-Černovice, stavba č.p. 991, 1080, 1081 stojící na pozemku p.č.496, 497, 498, vše zapsáno na LV č.2206 k.ú. Černovice, obec Brno, společnými částmi budovy se rozumí ty části, které jsou vymezené v prohlášení vlastníka budovy na adrese Přední 1080/3a (dále jen „dům“). Obytný dům sestává z 25 vymezených bytových jednotek, vlastníci jednotek mají spoluvlastnický podíl na společných částech domu.

### **II.**

#### **Obecná část**

##### **čl. 2**

1. Příkazce prohlašuje, že je právnickou osobou, která je způsobilá k výkonu příkazu a činností dle této smlouvy.
2. Statutární orgán příkazce prohlašuje, že je oprávněn v souladu se stanovami společenství tuto smlouvu se správcem uzavřít.
3. Příkazce je povinen do pěti pracovních dnů od uzavření této smlouvy udělit správci písemnou plnou moc ke všem právním jednáním, které bude správce vykonávat v souladu s touto smlouvou – aby jeho jménem jednal a činil právní jednání tak, jako kdyby je konal příkazce zejména:
  - zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek
  - zajištění předepsaných kontrol, zkoušek a revizí technických zařízení a odstraňování závad zjištěných těmito kontrolami, schůzkami a revizemi,

- obstarávání výkonu práv a povinností vyplývajících z předpisů o ochraně bezpečnosti zdraví a o požární ochraně ve vztahu ke společným částem domu.

### čl. 3

1. Správce je povinen postupovat při plnění příkazu s náležitou péčí, podle pokynů příkazce a v souladu se zájmy příkazce, které jsou příkazníku známy.
2. V případě pochybnosti o obsahu pokynu je správce povinen vyžádat si stanovisko příkazce. Od jeho pokynu se může odchýlit, jen pokud je to nezbytné v zájmu příkazce a nemůže-li včas obdržet, nebo neobdrží jeho souhlas, ačkoliv si jej vyžádal. Jinak odpovídá za prokazatelně vzniklou škodu.
3. Obdrží-li správce od příkazce pokyn zřejmě nesprávný, upozorní ho na to a splní takový pokyn jen tehdy, když na něm příkazce trvá. Za škodu způsobenou v důsledku nesprávného pokynu, na kterém příkazce přes upozornění správce trval, nese odpovědnost příkazce nikoliv správce.

### čl. 4

Nevyplývá-li z pokynů příkazce týkajících se obstarávání konkrétních záležitostí podle čl. 1 této smlouvy něco jiného, je správce oprávněn k plnění této smlouvy použít třetí osobu, jako svého zástupce. Pokud tak učiní, odpovídá jako by záležitost obstarával sám.

### čl. 5

K evidenci výnosů a nákladů, provádění veškerých plateb účtovaných a zálohovaných při provádění příkazu zřídil příkazce účet u Komerční banky [REDAKCE]. Vyžaduje-li stav spravovaného domu k úhradě větší částku než má správce k dispozici, je povinen na tuto skutečnost příkazce neprodleně upozornit, vyzvat ho k doplnění finančních prostředků a za tímto účelem předat příkazci konkrétní rozpis částek.

## III.

### Povinnosti správce

### čl. 6

Správce se zavazuje provádět pro příkazce na základě této smlouvy správu, zajišťovat provoz a údržbu společných částí shora specifikovaného domu jako celku. Je povinen zabezpečovat řádné a včasné plnění služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytových jednotek s výjimkou těch, které si zajišťují vlastníci od dodavatelů přímo.

#### **Služby zajišťované správcem dle této smlouvy jsou následující:**

- zjištění dodávky tepla, teplé vody a studené vody, odvodu srážkových a odpadních vod
- zajištění dodávky elektrické energie pro společné prostory domu
- zajištění havarijní služby
- zajištění údržby a opravy společných částí domu po odsouhlasení písemných nabídek
- zajištění provozuschopného stavu domu a předepsaných revizí všech jeho společných technických zařízení
- vedení evidence vlastníků jednotek
- vybírání plateb a záloh spojených s provozem, údržbou a opravou domu
- rozúčtování nákladů a vyúčtování záloh na energii a ostatní služby spojené s užíváním spravovaného majetku a zaplacených uživateli a vlastníky jednotek
- zajištění možnosti předpisů a plateb přes SIPO – Česká pošta
- vedení účetnictví dle platných předpisů
- zajištění úklidu společných prostor
- zajištění pojištění domu

- další služby, na kterých se dohodne a písemně odsouhlasí s příkazcem

**Při výkonu správy je správce dále povinen:**

- stanovit rozpis plateb uživatelům bytů po dohodě s příkazcem vč. měsíční zálohy na úhrady nákladů na plnění (služby) poskytovaná s užíváním jednotek
- vést a průběžně dle informací příkazce aktualizovat evidenci všech údajů souvisejících s užíváním jednotek
- přijímat, kontrolovat, proplácet a evidovat všechny účetní doklady související s poskytováním služeb jednotlivými dodavateli
- o hospodaření příkazce vést účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů včetně zpracování účetních závěrek.
- čtvrtletně předložit příkazci nebo jím pověřenému zástupci účetní knihy, spisy, doklady a soubory dat, které se vztahují ke spravovanému majetku
- vést agendu účtovaných plateb a záloh spojených s užíváním jednotek a společných prostor
- vyhotovovat návrhy právních dokumentů pro příkazce v rámci předmětu smlouvy
- provádět administrativní a operativně-technickou evidenci činností spojených se správou domů, vést korespondenci a technickou dokumentaci včetně její archivace
- připravovat podklady veškerých dokumentů pro jednání s pojišťovnou
- spravovat dle dohody finanční prostředky vytvářené na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku a na vlastní správní činnost, ze kterých budou dle pokynů příkazce hrazeny i platby pojištění domu apod.
- zajistit formou samostatné položky v předpise poplatků vlastníkům i níže uvedenou částku (viz. odměna příkazce) na pokrytí nákladů na vlastní správní činnost
- neprodleně učinit potřebné kroky k zabránění rozšiřování havárie s cílem zabránit dalším škodám na nemovitosti
- informovat správce inženýrských sítí o vzniklé poruše či havárii
- alespoň 1x ročně zkontrolovat stav společných částí domu, provést vyhodnocení kontroly a zpracovat návrh plánu oprav
- informovat uživatele jednotlivých bytů o způsobu užívání společných prostor v domě a o telefonních číslech havarijních služeb.

**čl. 7**

1. Správce je povinen hospodařit s péčí řádného hospodáře. Pokud by z objektivních důvodů hrozilo nebezpečí ztráty, je správce povinen neprodleně o této skutečnosti informovat příkazce. Správce je povinen hospodárně vynakládat prostředky a dbát na to, aby opravy, jejichž úhrada přísluší vlastníkům bytů, nebyly hrazeny z prostředků příkazce.
2. Správce není oprávněn nakládat s nemovitostí jiným způsobem, než mu stanoví smlouva, zejména není oprávněn dům, či jeho část (včetně pozemků) prodat, zastavit, nebo zřídit věcné břemeno. Správce je povinen nahradit příkazci škodu, která mu vznikla v přímém důsledku porušení povinností správce vyplývajících z této smlouvy. Náhradu nelze vymáhat, jestliže škodu, nebo porušení povinností správce zavinil příkazce.
3. Jestliže správce neplní řádně povinnosti dle této smlouvy, vyzve ho příkazce písemnou výzvou, aby zjednal nápravu, a správce neprodleně zajistí řádné plnění povinností ve lhůtě k tomu stanovené příkazcem, která nesmí být kratší než 10 kalendářních dní.

## IV. Povinnosti příkazce

### čl. 8

1. Příkazce se zavazuje poskytovat správci součinnost potřebnou k výkonu činností podle této smlouvy. Předávat správci údaje poskytnuté vlastníky a dávat na vědomí veškeré dokumenty a usnesení přijaté orgány příkazce a dotýkající se správy domu.
2. Příkazce se zavazuje platit správci odměnu sjednanou v této smlouvě a dále účelně a prokazatelně vynaložené neběžné výdaje nespécifikované v této smlouvě, avšak nezbytně nutné k zabezpečení předmětu činnosti podle této smlouvy a vynaložené se souhlasem příkazce.
3. Příkazce je povinen zajistit plnění dále uvedené povinností vlastníků bytových jednotek:
  - a. Každý uživatel bytové jednotky (bytových jednotek) je povinen udržovat ji na svůj náklad a včas provádět opravy a údržbu. Není oprávněn bez souhlasu příkazce provádět takové úpravy v bytové jednotce, které by zasahovaly do konstrukce budovy, společných zařízení a instalací domu. Je povinen podílet se na úhradě nákladů ve výši schválené příkazcem, jež jsou spojeny s provozem, údržbou a opravami společných prostor a platit měsíčně zálohy na služby v dohodnuté výši. Neprodleně informuje správce o skutečnostech, které mění zálohové platby za služby s užíváním bytové jednotky spojené, nebo mění podmínky správy.
  - b. Uživatelé jednotek jsou povinni užívat společné části domu jen k účelům, ke kterým byly stavebně určeny, vchody, chodby, schodiště, balkóny, atd. jsou povinni udržovat volné, průchodné a nesmí zde umísťovat jakékoliv součásti bytového zařízení, věci osobní potřeby apod., zejména pak jsou vlastníci jednotek povinni zajistit volný přístup k uzávěrům vody a plynu, jističům elektřiny spol.prostor, STA a dodržovat hygienické, protipožární a bezpečnostní předpisy.
  - c. Uživatel bytové jednotky je povinen ihned po zajištění ohlásit havarijní stav v jednotce nebo v domě, havarijní službě a ohlášení oznámit výboru společenství.
  - d. Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku, je vlastník povinen po předchozím vyzvání správcem umožnit přístup do jednotky.
  - e. Uživatelé jednotek jsou povinni oznámit veškeré změny v údajích, jich se týkajících (změna vlastníka, změna příjmení, změna uživatele bytu, změna počtu osob užívajících byt, apod.) a to do 30 dnů ode dne vzniku.
  - f. V případě přenechání užívání bytu třetí osobě je uživatel jednotky povinen zajistit plnění všech povinností plynoucích z této smlouvy.
  - g. Uživatelé jednotek jsou povinni umožnit osazení, provedení údržby a odečtu poměrových měřidel v bytě.
4. Při změně uživatele (vlastníka) jednotky v průběhu zúčtovacího období je původní uživatel (vlastník) povinen hradit cenu služeb a přispívat do všech fondů - na správu domu a pozemku a na vlastní správní činnost či jiných a to do doby provedení zápisu nového uživatele (vlastníka) do katastru nemovitostí. K tomuto datu je původní vlastník ve spolupráci se správcem povinen zajistit odečty vody, předat kopii předávacího protokolu bytu s uvedením těchto údajů správci.

## V. Financování provozu a oprav

### čl. 9

1. Na příkazcem založený provozní účet [REDAKCE] (dále jen „účet“) budou uživateli bytových jednotek hrazeny částky ve výši dle odsouhlasených rozpisů plateb, nejpozději však

do 25. dne příslušného měsíce. Dispoziční právo s finančními prostředky v souladu s touto smlouvou uděluje příkazce správci. Z tohoto účtu budou hrazeny veškeré výdaje nutné k zajištění řádného provozu domu, tj.:

- a) náklady spojené s provozem a správou domu a pozemku, náklady na opravy a údržbu spravovaného domu s tím, že v případě jednotlivých oprav nad 100.000,- Kč je povinen předem je projednat a odsouhlasit s příkazcem
  - b) náklady na vlastní správní činnost
  - c) zálohové platby na vodné a stočné, energii a případné zálohy dodavatelům na provedení větších akcí dle uzavřených smluv
2. Pro případy sjednaných plateb nad rámec zůstatku na účtu zajistí příkazce doplnění chybějících prostředků, nebo složení zálohy předem, a to bezodkladně tak, aby nedošlo z důvodu chybějících prostředků na účtu k prodlení s platbami.
  3. Jiné účelné a prokazatelné neběžné výdaje správce vynaložené v zájmu příkazce (mimo havarijní případy) je tento povinen uhradit, pokud jejich vynaložení předem odsouhlasil. Nedodržení sjednané dispozice s účtem je považováno za porušení smlouvy s její následnou výpovědí a s uplatněním práva na náhradu případně vzniklé škody.

## **VI. Odměna správci**

### **čl. 10**

1. Správci přísluší za činnosti prováděné podle této smlouvy měsíční odměna ve výši **130,- Kč** za každou bytovou jednotku ve spravovaném domě. Úhrada odměny bude správcem nárokována na základě jím vystavených daňových dokladů. Daňový doklad je správce oprávněn vystavit nejpozději koncem účetního období, tj. k poslednímu dni v roce. Příkazce se zavazuje uhradit odměnu bezhotovostní platbou z účtu domu specifikovanou variabilním symbolem daňových dokladů.
2. Součástí odměny nejsou účelné a prokazatelně vynaložené neběžné výdaje nespecifikované v této smlouvě, avšak nezbytně nutné k zabezpečení předmětu činnosti podle této smlouvy a vynaložené se souhlasem příkazce. Tyto náklady musí správce uplatnit u příkazce a ten je musí před proplacením odsouhlasit.

## **VII. Zpracování osobních údajů uživatelů jednotek**

### **čl. 11**

1. Příkazce pověřuje správce, aby jako zpracovatel zpracovával evidenci osobních údajů uživatelů bytů, jichž se tato smlouva týká – viz čl.1 Předmět smlouvy. Jedná se o evidenci údajů, které jsou nezbytné pro plnohodnotné poskytování služeb v rozsahu přesné a jednoznačné identifikace uživatelů jednotek, informací o poskytnutých službách a platbách za ně.
2. Příkazce se zavazuje bez odkladu informovat správce o změnách údajů, které jsou podstatné pro výkon správy dle této smlouvy.
3. Správce prohlašuje, že bude při obstarávání správy nemovitostí zpracovávat shromážděné údaje pouze v nezbytném rozsahu vyplývajícím z této smlouvy za podmínek stanovených zákonem, přijal taková opatření, aby nemohlo dojít k přístupu cizích osob k osobním údajům, jejich změně, zničení, ztrátě neoprávněným přenosům, ani jinému zneužití. Pro zpracování osobních údajů a jejich ochranu je správce dostatečně materiálně a technicky vybaven, zaměstnanci správce byli poučeni o povinnosti zachovávat mlčenlivost dle ustanovení zákona.

## **VIII. Doba platnosti smlouvy, ukončení smlouvy**

## čl. 12

1. Smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou a to od 1.7.2017**
2. Každá ze smluvních stran může tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu, **výpovědní lhůta je tři měsíce.**
3. Výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení druhé smluvní straně.
4. Čerpání výnosů správcem k jinému účelu, než je uvedeno v této smlouvě, je důvodem k okamžitému odstoupení od smlouvy ze strany příkazce, a to bez výpovědní doby, kdy právní účinky nastávají dnem doručení odstoupení správci.
5. Důvodem okamžitému odstoupení od této smlouvy bez výpovědní doby ze strany správce je:
  - nezaplacení odměny dle čl. 10 této smlouvy ani v dodatečně 30ti denní lhůtě poskytnuté v písemné výzvě správce
  - neposkytnutí nezbytné součinnosti správci na jeho písemnou výzvu v přiměřené lhůtě (nejméně 10-ti dní) v této výzvě stanovenéPrávní účinky odstoupení dle tohoto odstavce nastávají dnem doručení výpovědi příkazci.
6. Správce je povinen při skončení správy domu předat příkazci dokumentaci, dokumenty a listiny s ní související včetně elektronické zálohy a o předání správy vyhotovit předávací protokol včetně stavu měřidel.  
Nejpozději do tří měsíců od uplynutí výpovědní lhůty je správce povinen provést vyúčtování správy a předat je příkazci. Za toto vyúčtování nepřísluší správci zvláštní odměna.

## IX.

### Závěrečná ustanovení

## čl. 13

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma stranami s účinností od 1.7.2017.
2. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených se právní vztah založený touto smlouvou řídí právem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., (novým) občanským zákoníkem.
3. Změny a dodatky této smlouvy lze pod sankcí neplatnosti přijmout pouze v písemné formě formou vzestupně číselovaných dodatků.
4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné a neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti. Obě smluvní strany se zavazují neplatné nebo neúčinné ustanovení nahradit ustanovením platným a účinným, které svým obsahem nejlépe odpovídá ustanovení původnímu.
5. Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních na šesti stranách, přičemž každá smluvní strana obdrží dva výtisky. Vlastníci obdrží kopii smlouvy na vyžádání.
6. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem této smlouvy a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

Tato smlouva byla schválena na ..... schůzi RMČ Brno-Černovice, konané dne .....

V Brně dne:

---

**Příkazce**  
**Společenství vlastníků domu**  
**Přední 3 v Brně**

---

**Příkazník**  
**Statutární město Brno, MČ Brno-**  
**Černovice**

**Mgr. Pavel Blažík**