

PŘÍKAZNÍ SMLOUVA

o správě nemovitosti

sjednaná podle § 2430 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

mezi:

Sociální služby města Kralupy nad Vltavou, příspěvková organizace

Se sídlem V Luhu 1181

IČ: 71294325

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu Pr, vložka 1476, zastoupená ředitelkou organizace

Mgr. Petrou Urbanovou

jako Příkazce (dále jen „Příkazce“)

a

Správní firma Terra, s.r.o.

se sídlem Dvořákova 469, 278 01 Kralupy nad Vltavou

IČ 02449463

zastoupená Evou Slámovou, jednatelem

jako příkazník (dále jen „Správce“)

Článek I.

Předmět smlouvy

- 1) Předmětem smlouvy je obstarávání záležitostí Příkazce, a to správy bytových jednotek nacházejících se ve dvou bytových domech s pečovatelskou službou (dále jen také „příkaz“).
- 2) Příkazce je příspěvkovou organizací města Kralupy nad Vltavou a dle Zřizovací listiny je jejím hlavním účelem a předmětem činnosti provoz Domů s pečovatelskou smlouvou a provádění dalších činností souvisejících s provozem Domů s pečovatelskou službou.
- 3) Domy s pečovatelskou službou dle předchozího odstavce jsou míněny bytové domy na adresách Sídlíště U Cukrovaru 1171 a V Luhu 1181 v Kralupech nad Vltavou, stavba č.p. 1171 stojící na pozemku st. 781/1 vše zapsáno na LV 10001 k. ú. Lobeč, obec Kralupy nad Vltavou, stavba č.p. 1181 stojící na pozemku st. 1045 vše zapsáno na LV 10001 k. ú. Lobeč, obec Kralupy nad Vltavou.
- 4) 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.
- 5) Obstaravatelská činnost dle čl. I, této smlouvy spočívá v uskutečňování jednání jménem Příkazce v činnostech obsažených v této smlouvě a v jejích dodatcích.
- 6) Příkazce je povinen do 5 pracovních dnů od uzavření smlouvy udělit Správci písemnou plnou moc ke všem právním jednáním, které bude Správce vykonávat v souladu s touto smlouvou.

Článek II.

Povinnosti Správce

- 1) Správce je povinen postupovat při plnění příkazu podle platných právních předpisů a s náležitou péčí, podle pokynů Příkazce a v souladu se zájmy Příkazce, které jsou Správci 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-li jeho souhlas, ačkoliv si jej vyžádal. Jinak odpovídá prokazatelně za vzniklou škodu.
- 3) Obdrží-li Správce příkaz zjevně 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.
- 4) Nevyplývá-li z pokynů Příkazce týkajících se obstarávání konkrétních záležitostí podle čl. 1 této smlouvy jinak, je Správce oprávněn k plnění této smlouvy použít třetí osobu, jako svého zástupce. Pokud tak učiní, odpovídá jako by záležitost obstarával sám.
- 5) Správce je při obstarávání správy nemovitosti **v oblasti provozní** povinen:
 - a) zajišťovat jménem Příkazce a na jeho účet smlouvu s dodavatelem na dodávky elektrické energie, plynu, vody, tepla a odvádění odpadních vod,
 - b) na žádost Příkazce uzavírat jménem vlastníka (města Kralupy nad Vltavou) nájemní smlouvy s novými nájemci,
 - c) na žádost Příkazce přepisovat elektroměry z původního nájemce na nového nájemce,
 - d) na žádost Příkazce je Správce oprávněn dle této smlouvy zajistit i jiné předem nespecifikované úkony.
- 6) Správce je při obstarávání správy nemovitosti **v oblasti účetní a daňové** povinen:
 - a) o hospodaření Příkazce vést účetnictví podle zákona č. 563/1993 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů včetně zpracování účetních závěrek,
 - b) předkládat Příkazci a nájemcům výsledky účetních operací dle zákona o účetnictví, tj. tiskové sestavy rozvahy a výsledovky,
 - c) stanovit rozpis plateb uživatelům bytů po dohodě s Příkazcem včetně měsíční zálohy na úhrady nákladů na plnění (služby) poskytovaná s užíváním jednotek,
 - d) vést a průběžně dle informací Příkazce aktualizovat evidenci všech údajů souvisejících s užíváním bytových jednotek, nebytových prostor a společných prostor,
 - e) čtvrtletně předložit Příkazci nebo jím pověřenému zástupci účetní knihy, spisy, doklady a soubory dat, které se vztahují ke spravovanému majetku.
- 7) Správce je při obstarávání správy v oblasti předpisu záloh na služby, poplatků za správu či další platby odsouhlasené Příkazcem povinen:
 - a) zajistit předpis záloh na služby a nájem, jednotlivým nájemcům bytových jednotek prostřednictvím služby SIPO;
 - b) při změně vlastníka vystavit nový předpis plateb na nového nájemce,
 - c) do 20. dne následujícího měsíce předat Příkazce přehled neuhrazených plateb,

- d) zpracovat vyúčtování služeb za bytové a nebytové jednotky za celý rok s termínem do 30. 4. následujícího roku,
 - e) zpracování předpisu poplatků za služby za období před převzetím nemovitostí do správy není předmětem této smlouvy a musí být řešeno samostatně.
- 8) K evidenci výnosů a nákladů, provádění veškerých plateb účtovaných a zálohovaných při provádění příkazu zřídil Příkazce účet u Komerční banky. 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.
- 9) 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.
- 10) Správce není oprávněn nakládat s nemovitostí jiným způsobem, než mu stanoví smlouva, zejména není oprávněn domy, či jeho části (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.
- 11) 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.

Článek III.

Povinnosti Příkazce

Příkazce je v souvislosti s touto smlouvou povinen zejména:

- a) poskytovat Správci účinnou součinnost při správě nemovitosti a operativně reagovat na požadavky Správce; v případě požadavků či nároků, které nelze operativně vyřídit, zaujmout písemné stanovisko do 20 dnů,
- b) dodávat Správci účetní doklady v dohodnutých termínech s tím, že vlastník ručí za správnost dodaných dokladů,
- c) neprodleně Správce písemně informovat o veškerých změnách a usneseníh týkajících se správy domu,
- d) uhradit Správci sjednanou odměnu.

Článek IV.

Financování a odměna

- 1) Veškerý pohyb finančních prostředků bude řešen prostřednictvím bankovního účtu Příkazce.
- 2) Správci vzniká nárok na úplatu za veškerou obstaravatelskou činnost, ke které je smluvně vázán.

Odměna Správci je stanovena měsíčním paušálem:

- a) za služby uvedené v čl. II/5 a), 6-7), ve výši 150,- Kč/ měsíc/ byt, včetně DPH

- b) za služby uvedené v čl. II/5 b), ve výši 50,- Kč včetně DPH/ nájemní smlouva
- c) za služby uvedené v čl. II/5 c), ve výši 50,- Kč včetně DPH/ elektroměr
- 3) za služby uvedené v čl. II/5 d), přísluší Správci odměna ve výši hodinové sazby 1.000,- Kč/hod.
- 4) Odměna bude poskytována měsíčně pozadu, vždy do 14.tého dne měsíce následujícího na základě faktury vystavené Správcem.

Článek V.

Odpovědnost

- 1) Smluvní strana odpovídá druhé smluvní straně za škodu, kterou jí způsobí vlastním zaviněním nebo porušením právní a smluvní povinnosti, a to dle příslušných ustanovení občanského zákoníku, pokud smlouva nestanoví jinak.
- 2) Správce odpovídá za řádné a včasné obstarávání správy nemovitosti v rozsahu stanoveném příslušnými ustanoveními této smlouvy a Občanského zákoníku.
- 3) Správce prohlašuje, že má uzavřené pojištění odpovědnosti za škodu v minimální výši 5.000.000,- Kč, která by mohla vzniknout Příkazci nebo třetím osobám v souvislosti s obstaráváním správy nemovitosti. Správce se zavazuje pojištění v této výši udržovat po celou dobu platnosti této smlouvy. Správce je povinen předložit na základě písemné žádosti Příkazce kdykoliv pojistnou smlouvu, včetně potvrzení o zaplacení pojistného prokazující, že pojištění je uskutečňováno v souladu s plněním této smlouvy.

Článek VII.

Zánik smlouvy

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024.
- 2) Obě smluvní strany mohou smlouvu vypovědět bez udání důvodu písemnou výpovědí s výpovědní lhůtou 6 měsíců, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení druhé straně.
- 3) Při zániku smlouvy je Správce povinen upozornit Příkazce na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící Příkazci nedokončením, příp. nezapočetím činností souvisejících se správou nemovitosti dle této smlouvy.
- 4) Po nabytí účinnosti výpovědi je Správce povinen předat Příkazci veškerou spisovou agendu týkající se spravované nemovitosti ke dni nabytí účinnosti výpovědi (přinejmenším tu, kterou od Příkazce převzal); zpracované účetnictví je povinen předat nejpozději do měsíce po zániku této smlouvy.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení.

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnost nabývá dnem 1. 1. 2024 a zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Zveřejnění smlouvy zajistí Příkazce.
- 2) Pokud není stanoveno v této smlouvě jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran Občanským zákoníkem a ostatními právními předpisy.

3) Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu s určením po jednom stejnopise pro každou ze smluvních stran. Tuto smlouvu lze měnit pouze oboustranně potvrzenými písemnými dodatky.

V Kralupech nad Vltavou dne 26. 10. 2023

Za Příkazce:

Mgr. Petra Urbanová
ředitelka organizace

Sociální služby města Kralupy nad Vltavou
příspěvková organizace
V Luhu 1181, Kralupy n. Vlt. 278 01
IČ: 71294325, tel.: 315 704 264
e-mail: dps@mestokralupy.cz, ID: x6vdbym

Za Správce:

SPRÁVNÍ FIRMA TERRA s.r.o.
Dvořákova 469
278 01 Kralupy nad Vltavou
IČO: 024 49 463
Tel.: +420 724 993 871

- Předmět smlouvy**
- 1) Předmětem smlouvy je obstarávání záložních Přikazce, a to služby úklidových jednotek nacházejících se ve dvou bytových domech s požární ochranou sítě pro jiné jen také přísluší.
 - 2) Přikazce je příspěvkovou organizací města Kralupy nad Vltavou a dle Zkrácené listiny je jejího hlavním úkolem a předpokladem činnosti Dům s požární ochranou a novotvorné budování a provozování domů s požární ochranou a provozem domů s požární ochranou.
 - 3) Domy s požární ochranou službou dle předchozího odstavce jsou následně bytové domy na adresách Sídliště U Činčovaru 1171 a V Luhu 1181 v Kralupech nad Vltavou, stavba č.p. 1171 složka na pozemku st. 781/1 vjezdné na LV 10001 k. u. Lohov, obec Kralupy nad Vltavou, stavba č.p. 1181 složka na pozemku st. 1045 vjezdné na LV 10001 k. u. Lohov, obec Kralupy nad Vltavou.
 - 4) Na základě této smlouvy se Správce zavazuje, že bude obstarávat záložnosti Příkazce uvedeně dle této smlouvy a Příkazce se zavazuje Správci, že mu je obstarávání záložnosti dle této smlouvy zaplatí/dohodí v této smlouvě dohodnutou.
 - 5) Obstarávací činnosti dle čl. 1. této smlouvy spočívá v uskutečňování jednání určeném Příkazce v činnostech obsažených v této smlouvě a v jejích dodatcích.
 - 6) Příkazce je povinen do 5 pracovních dnů od uzavření smlouvy sdělit Správci seznamu jinou osob, ke všem právním jednáním, které bude Správce vykonávat v souvislosti s touto smlouvou.