

S. C. 2014/10/14

PŘÍKAZNÍ SMLOUVA

**o zajištění výkonu správy nemovitosti
uzavřená podle § 2430 a násl. občanského zákoníku**

Statutární město Ostrava

se sídlem Prokešovo nám. 1803/8
729 30 Ostrava-Moravská Ostrava
IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Adresa korespondenční:
městský obvod Proskovice, Světlovská 82/2
724 00 Ostrava-Proskovice
zastoupen starostkou Táňou Paličkovou
Peněžní ústav: [REDAKCE]

Číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen „příkazce“) na straně jedné

a

AULIT reality s.r.o.

se sídlem Spojů 835/2, Poruba
708 00 Ostrava
IČ: 09379215
DIČ: CZ09379215 (plátce DPH)
jednající: Ing. Simona Svárovská, jednatel
Peněžní ústav: [REDAKCE]
číslo účtu: [REDAKCE]

Společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 82916

(dále jen „příkazník“) na straně druhé

uzavřely dnešního dne tuto Smlouvu o zajištění výkonu správy nemovitosti

I. Předmět smlouvy

Příkazník se zavazuje za podmínek dále uvedených v této smlouvě a za úplaty obstarávat pro příkazce, jeho jménem a na jeho účet správu nemovitostí („správu nemovitosti“). Jedná se o následující nemovitosti, jejichž vlastníkem je Statutární město Ostrava a městskému obvodu Proskovice je svěřena jejich správa:

- a) **Bytový dům Proskovice, č.p. 317**, na pozemku parc.č. 194/3, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Proskovice (v bytovém domě se nachází 20 bytů a 2 nebytové prostory), pozemku parc.č. 195/2, ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Proskovice,
- b) **Stavba občanského vybavení Proskovice, č.p. 245**, na pozemku parc.č. 265/3, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Proskovice (v budově se nachází 5 bytů).

II. Doba trvání smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

III. Ukončení smlouvy

1. Smlouva končí:
 - a) písemnou dohodou,
 - b) výpovědí jedné ze smluvních stran, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé straně,

- c) odstoupením od smlouvy v případě hrubého porušení smlouvy druhou smluvní stranou. Odstoupení od smlouvy je účinné dnem doručení oznámení o odstoupení druhé straně.
2. Za hrubé porušení smlouvy na straně příkazníka bude považováno zejména:
 - a) neoprávněné nakládání se svěřenou nemovitostí,
 - b) neoprávněné nakládání s finančními prostředky příkazce,
 - c) prodlení s plněním povinností plynoucích z této smlouvy, které trvá déle než 5 pracovních dnů i po upozornění příkazcem.
 3. Za hrubé porušení smlouvy na straně příkazce bude považováno zejména neplacení odměny příkazníkovi, pokud závazky příkazce po lhůtě splatnosti dosáhnou výše odpovídající odměně příkazníka za dobu tří měsíců.
 4. Ke dni skončení výpovědi zaniká smluvní závazek příkazníka. Pokud by však přerušením činnosti příkazníka hrozil vznik škody, je příkazník povinen upozornit, jaká opatření je třeba učinit k jejímu odvrácení.
 5. Při skončení smluvního závazku je příkazník povinen předat příkazci zejména veškeré předané doklady a doklady pořízené příkazníkem za dobu trvání této smlouvy.

IV. Povinnosti příkazníka

Pro účely této smlouvy položky uvedené slovem „zajišťovat“ budou chápány pouze jako povinnost příkazníka informovat a v případě požadavků příkazce také zařizovat v součinnosti s příkazcem jménem příkazce a na jeho účet uzavírání přiměřených smluvních vztahů s třetími osobami, poskytovat takovým osobám přiměřenou součinnost s ohledem na plnění předmětu jejich smluv, dohlížet jménem příkazce na řádné plnění těchto smluvních vztahů a v případech vadného či neúplného plnění přijímat v součinnosti s příkazcem jménem příkazce a na jeho účet odpovídající opatření k nápravě; příkazník nenese přímou odpovědnost za takové vadné či neúplné plnění třetích osob. Příkazník je odpovědný za přijetí odpovídajících opatření k nápravě v přiměřeném čase.

Ostatní níže uvedené položky jsou vlastními výkony příkazníka a nese za ně plnou odpovědnost. V případě, že není požadováno příkazcem zařízení níže uvedených věcí, je myšleno slovem „zajišťovat“ poskytnutí informace o dané skutečnosti příkazníkem.

Příkazník se zavazuje, že pro příkazce zařídí dále uvedené činnosti a uskuteční dále uvedené úkony:

1. V oblasti nájemních smluv, předpisu, evidence plateb

- a) zaevidovat nájemní smlouvy uzavřené příkazcem, zpracovávat evidenční listy na základě pokynů příkazce,
- b) vést evidenci nájemníků bytů a průběžně provádět jejich aktualizaci,
- c) předepisovat a vést evidenci plateb nájemného a zálohových plateb za služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostorů,
- d) podávat příkazci na požádání přehled neplatičů nájemného a zálohových plateb za služby spojených s užíváním bytů.
- e) zajišťování odečtů vodoměrů a poměrových měřidel na topných tělesech pro účely vyúčtování služeb bude v případě potřeby řešeno samostatnou smlouvou mezi příkazcem a příkazníkem,
- f) provádět a předat příkazci vyúčtování tepla, teplé vody a dalších služeb spojených s užíváním jednotek nejpozději do 15.4. následujícího kalendářního roku
- g) dle pokynů příkazce upravovat zálohy za služby spojené s užíváním bytů v závislosti na výsledcích vyúčtování služeb.

2. V oblasti technicko-konzultační

- a) evidovat revize a kontroly vyhrazených technických zařízení dodaných příkazcem,
- b) zajišťovat včasné odstranění závad zjištěných revizemi a kontrolami – dle požadavků příkazce,
- c) zajišťovat plnění předepsaných povinností v oblasti požární ochrany
- d) zajišťovat na vyžádání nepřetržitou havarijní službu a operativní odstraňování následků havárií technických zařízení či inženýrských sítí,
- e) zajišťovat na vyžádání příkazce technické konzultační činnosti, jakož i další součinnosti a služby, které si po dohodě obě strany odsouhlasí. Tyto činnosti budou prováděny na základě zvláštní potvrzené objednávky.

3. Zvláštní činnosti

Příkazce má právo vyžadovat po příkazníkovi i další nevyjmenované činnosti na základě samostatných objednávek. V těchto případech se strany dohodnou na to, zda příkazník požadovanou činnost vykoná, termínu plnění a ceně, za kterou tuto činnost příkazci poskytne. Platnost těchto objednávek bude vzájemně stvrzena oběma stranami.

V. Povinnosti příkazce

1. Příkazce se zavazuje soustavně poskytovat příkazníkovi součinnost při výkonu správy nemovitosti.
2. Příkazce je dále povinen být v součinnosti s příkazníkem tak, aby tento mohl vést evidenci plateb v souladu s čl. IV., odst. 1 a 2 této smlouvy. K tomu je zejména povinen dodávat příkazníkovi průběžně, veškeré podklady potřebné pro zpracování čtvrtletního přehledu hospodaření a evidence plateb.
3. Příkazce je povinen řádně a včas vykonávat své oprávnění a plnit povinnosti, které touto smlouvou nebyly svěřeny příkazníkovi.

VI. Odměna příkazníka

1. Příkazníkovi přísluší za služby poskytované na základě této smlouvy odměna, která se stanoví ve výši 195,- Kč vč. DPH v zákonné výši za bytovou i nebytovou jednotku za kalendářní měsíc. Tato odměna zahrnuje služby uvedené v článku IV. této smlouvy s výjimkou činností prováděných na základě samostatné objednávky a s výjimkou činností uvedených v odstavci 3., 4. a 9. tohoto článku smlouvy. Tyto objednávky se mohou dotýkat také činností, jejichž vznik nepředpokládá tato smlouva.
2. Výše uvedená sazba odměny se rozumí jako cena včetně daně z přidané hodnoty v zákonné výši.
3. Za zpracování vyúčtování služeb za období 01.01.2023 – 31.12.2023 náleží příkazníkovi odměna ve výši 3.240,- Kč vč. DPH v zákonné výši za 27 jednotek.
4. Odměna za období 01.01.2024 – 31.03.2024 bude vyúčtována v měsíci dubnu ve výši 195,- Kč vč. DPH v zákonné výši za bytovou i nebytovou jednotku za kalendářní měsíc.
5. Odměna příkazníkovi je stanovena na základě dohody obou smluvních stran jako cena smluvní. V případě, že dojde ke změně odměny dle čl. VI. odst. 1, bude tato řešena dodatkem k této smlouvě. Odměna je splatná měsíčně zpětně na základě daňového dokladu vystaveného příkazníkem.
6. Odměna je splatná do 14-ti dnů ode dne doručení výše uvedeného daňového dokladu příkazci, za den úhrady se považuje den připsání příslušné částky na účet příkazníka.
7. V případě neuhrazení faktury ve lhůtě splatnosti je příkazce povinen zaplatit příkazníkovi smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
8. Ve výše uvedeně odměně příkazníka za plnění předmětu této smlouvy nejsou zahrnuty odměny třetích osob za plnění dodávek vody, energií, prací a služeb, zejména za havarijní službu, domovnícké a údržbářské práce, provozování tepelných zdrojů a za odečty vodoměrů a/nebo poměrových měřičů tepla, dále náklady na zpoplatněná podání úřadům jménem příkazce, výpisy z úřední dokumentace, ověřování dokumentů příkazce (kolkové známky, poplatky úřadům apod.), náklady na rekonstrukci či doplnění účetní či jakékoli jiné dokumentace chybějící příkazci při předání správy příkazníkovi, soudní poplatky, odměny advokátů, znalců, auditorů, daňových poradců, odměna za zpracování podkladů pro banky za účelem poskytnutí úvěru, odměna za svolávání a vedení členské schůze apod.
9. Za roční vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním bytů/nebytových prostor náleží příkazníkovi odměna ve výši 120,- Kč včetně DPH za byt a nebytový prostor. Tato částka bude fakturována po odeslání vyúčtování nájemníkům se splatností do 14-ti dnů ode dne doručení daňového dokladu vystaveného příkazníkem.
10. Doručení daňového dokladu bude provedeno příkazníkem výhradně elektronicky do datové schránky městského obvodu Proskovice – ID datové schránky: cknbn6z nebo na ePodatelnu = na email posta@proskovice.ostrava.cz.

VII. Odpovědnost příkazníka

1. Příkazník odpovídá příkazci za škody vzniklé v důsledku neplnění, nebo vadného plnění povinností, ke kterým se touto smlouvou zavázal.
2. Příkazník neodpovídá za škody, které vzniknou z důvodu, že příkazce zatajil před příkazníkem pro činnost dle předmětu Smlouvy podstatné skutečnosti nebo podklady, nebo tyto skutečnosti sdělil příkazníkovi opožděně nebo opožděně předal příslušné doklady, nebo za škody, které vzniknou v důsledku nečinnosti příkazce, nebo v důsledku nedostatku finančních prostředků na provedení prací k odvrácení škody, na jejíž vznik příkazník předem upozorňoval.
3. Ocitne-li se příkazník v prodlení s vyúčtováním služeb dle této smlouvy, je povinen uhradit příkazci smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za prodlení s vyúčtováním služeb u každého bytu a nebytového prostoru. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo příkazce na náhradu škodu způsobené příkazníkem v důsledku jeho prodlení. Toto ustanovení (VII/ 3) nabývá platnosti od 01.01.2025
4. Příkazník je povinen upozornit příkazce na nevhodnost jeho pokynu a takový úkon splnit pouze v případě, že na něm příkazce trvá.
5. Vyžaduje-li obstarání záležitosti dle této smlouvy, aby příkazník za příkazce právně jednal, vystaví příkazce příkazníkovi včas plnou moc.

VIII. Oprávnění příkazníka

1. Příkazník je oprávněn plnit závazky z této smlouvy za pomoci jiných právnických nebo fyzických osob na základě samostatně uzavřených smluv a dohod bez dopadu na výši odměny dle této smlouvy. Za jejich činnost příkazník při plnění povinností vyplývajících z této smlouvy příkazci odpovídá, jako by ji prováděl sám.

IX. Pojištění

Příkazník prohlašuje, že má na svůj náklad uzavřeno pojištění odpovědnosti za škody vzniklé z vlastní podnikatelské činnosti při zařizování správy nemovitostí, nebo v souvislosti s touto smlouvou jím uskutečňovanými činnostmi.

X. Omezovací doložka

Příkazník není oprávněn nakládat s finančními prostředky příkazce a se spravovanou nemovitostí v rozporu s touto smlouvou a tuto smlouvu obcházet, zejména nesmí nemovitost nebo její část zcizit, zatížit nebo k ní bez souhlasu příkazce zřídit věcné břemeno. Veškerý užitek z příkazníkem obstarané záležitosti náleží příkazci.

XI. Zpracování osobních údajů

Pro účely tohoto článku bude příkazce označován také jako „správce“ a příkazník také jako „zpracovatel“.

1. Zpracovatel pro správce zpracovává osobní údaje subjektů údajů za účelem plnění povinností v souvislosti se zajišťováním správy nemovitostí. Zpracovatel se při zpracování osobních údajů subjektů údajů definovaných v odst. 2 tohoto článku smlouvy řídí obecně závaznými právními předpisy a touto smlouvou, a zpracovává osobní údaje pouze na základě doložených pokynů správce.
2. Subjektem údajů se pro účely této smlouvy rozumí identifikovaná nebo identifikovatelná (tj. lze ji přímo či nepřímo identifikovat s odkazem na určitý údaj) fyzická osoba. Ve vztahu k správci a zpracovateli jsou subjektem údajů nejčastěji tyto kategorie subjektů údajů:
 - a) nájemci bytů a nebytových prostor v nemovité věci definované v čl. I. této smlouvy, členové jejich domácností, podnájemci, členové jejich domácností,
 - b) zaměstnanci správce,
 - c) smluvní partneři správce,
 - d) příp. další osoby, jejichž osobní údaje zpracovatel za účelem plnění této smlouvy zpracovává.
3. Předmětem zpracování se pro účely této smlouvy rozumí osobní údaje subjektů údajů specifikované v odst. 4 tohoto článku. Dobou trvání zpracování osobních údajů se pro účely této smlouvy rozumí doba trvání této smlouvy.
4. Zpracovatel pro Správce zpracovává zejména tyto osobní údaje
 - a) identifikační a kontaktní údaje - jména a příjmení, datum narození, kontaktní adresa, telefonní číslo, e-mailová adresa,
 - b) platební údaje - číslo bankovního účtu, variabilní symboly, předpis a evidence plateb, další údaje v souvislosti s vymáháním pohledávek,
 - c) údaje v souvislosti s nájmem bytů a nebytových prostor - identifikace bytu a nebytového prostoru, údaje o nájemnících/podnájemnících/členech domácnosti, počet osob pro rozúčtování služeb, náměry a odečty měřidel apod.,
 - d) příp. v minimálním rozsahu další údaje, které jsou nezbytné pro plnění účelu této smlouvy.
5. Zpracovatel je oprávněn zapojit do zpracování osobních údajů za účelem splnění této smlouvy další zpracovatele, zejména:
 - a) pro účely odečtů měřidel a rozúčtování nákladů na vytápění a vodu správcem určeného dodavatele těchto služeb,
 - b) za účelem vymáhání nároků správce správcem určeného a příkazcem schváleného dodavatele právních služeb,
 - c) za účelem vytvoření a správy internetových stránek správcem určeného a příkazcem schváleného dodavatele těchto služeb,
6. Zpracovatel je povinen informovat správce o veškerých zamýšlených změnách týkajících se přijetí dalších zpracovatelů nebo jejich nahrazení, a poskytne tak správci příležitost vyslovit vůči těmto změnám námítky.
7. Pokud zpracovatel zapojí dalšího zpracovatele, aby jménem správce provedl určité činnosti zpracování, zavazuje se tomuto dalšímu zpracovateli uložit stejné povinnosti na ochranu údajů, jaké jsou uvedeny v této smlouvě.
8. Zpracovatel zajistí, aby se osoby oprávněné zpracovávat osobní údaje zavázaly k mlčenlivosti nebo aby se na ně vztahovala zákonná povinnost mlčenlivosti.

9. Zpracovatel provede vhodná technická a organizační opatření, aby zajistil odpovídající úroveň zabezpečení osobních údajů, zejména:
- minimalizuje počet osob, které mají přístup k osobním údajům,
 - provádí školení zaměstnanců a kontroly plnění povinností zaměstnanců ve vztahu k ochraně osobních údajů,
 - provádí taková technická opatření pro ochranu osobních údajů, která odpovídají příslušnému riziku pro práva subjektů údajů a vychází přitom z aktuálního stavu techniky, nákladů na provedení opatření, povahy, rozsahu, kontextu a účelů zpracování (zabezpečení přístupu do kanceláří, zabezpečení softwarového vybavení, provádění pseudonymizace a případného šifrování osobních údajů apod.),
 - průběžně testuje a vyhodnocuje účinnost zavedených technických a organizačních opatření pro zajištění bezpečnosti zpracování osobních údajů.
10. Jakákoliv osoba, která jedná z pověření zpracovatele a má přístup k osobním údajům subjektů údajů dle této smlouvy, může osobní údaje zpracovávat pouze na pokyn správce, ledaže jí jejich zpracování ukládají právní předpisy.
11. Zpracovatel zohledňuje povahu zpracování osobních údajů a je správcem nápomocen prostřednictvím vhodných technických a organizačních opatření, pro splnění povinností správce ve vztahu k výkonu práv, které náleží subjektům údajů.
12. Zpracovatel poskytuje správci součinnost při zajišťování souladu s povinnostmi k zabezpečení osobních údajů dle tohoto článku, a to při zohlednění povahy zpracování a informací, jež má zpracovatel k dispozici.
13. Zpracovatel poskytne správci veškeré informace potřebné k doložení toho, že byly splněny jeho povinnosti při zpracování osobních údajů a umožní audity, včetně inspekci, prováděné správcem nebo jiným auditorem, kterého správce pověřil a k těmto auditům přispěje.
14. Zpracovatel je oprávněn odmítnout pokyn správce v případě, že by byl v rozporu s právními předpisy na ochranu osobních údajů.
15. Zpracovatel v souladu s rozhodnutím správce všechny osobní údaje buď vymaže, nebo je vrátí správci po ukončení poskytování služeb spojených se zpracováním těchto osobních údajů, a vymaže existující kopie, pokud právní předpisy nepožadují uložení daných osobních údajů.
16. Správce je oprávněn kontrolovat dodržování povinností při zpracování osobních údajů zpracovatelem.

XII. Závěrečná ustanovení

- Tato smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Smluvní strany se dohodly, že spory o dodržování a plnění závazků obsažených v této smlouvě budou řešit především mimosoudní dohodou.
- Tuto smlouvu a její přílohy je možné měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky odsouhlasenými oběma účastníky smlouvy.
- Úplné znění smlouvy je sepsáno ve dvou stejnopisech, z nichž po podepsání obdrží příkazce i příkazník po jednom vyhotovení.
- Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv ve smyslu § 6 odst. 1 zákona o registru smluv.
- Příkazník bere na vědomí, že na příkazce se vztahuje povinnost k uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), kdy tato smlouva bude dle § 5 odst. 2 tohoto zákona odeslána správci registru smluv bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy, nejpozději do 30 dnů od uzavření smlouvy.
- Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů: O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Proskovice svým usnesením č. 0497/RMOB-Pro/2226/35 ze dne 8.4.2024.

V Ostravě dne 10. 4. 2024

Za příkazce:

Táňa Paličková, starostka

Za příkazníka:

Ing. Simona Svárovská, jednatel