

SMLOUVA o obstarání správy nemovitosti

Smluvní strany:

Objednatel: Městská část Praha - Slivenec
 Zastoupená: RNDr. Jana Plamínková, starostka
 Sídlo: K Lochkovu 6/2, 154 00 Praha 5 - Slivenec
 IČO: 00241661

(dále jen jako „objednatel“)

a

Dodavatel: **SIKRO správa s.r.o.**
 Zastoupená: Ing. Simona Kropáčková, jednatel
 Adresa: Mánesova 1654/24, Praha 2, 120 00
 číslo účtu: 3284994003/5500
 IČO: 1068895
 Společnost je zapsaná v OR, vedeného Městským soudem v Praze, C 346655
 (dále jen jako „dodavatel, nebo správce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku smlouvu o obstarání správy nemovitosti následovně:

Preamble

(A) Smluvní strany se domluvily na poskytování služeb ekonomické a technické správy nemovitosti (služby technické správy pouze na objednávku) a další služby vyjmenované v čl. II. této smlouvy. Adresa obstarávané nemovitosti (obecního bytového domu): Ke Smíchovu 1224/160A, parc. číslo 470/1 a 471, k.ú. Slivenec. V domě se nachází 20 bytových a 1 nebytová jednotka.

(B) Řádné poskytování služeb vyžaduje mimo jiné i zpracování osobních údajů obchodních partnerů klientů objednatele (dále jen „osobní údaje správce“), které bude pro objednatele provádět dodavatel.

Čl. I.

Oprávnění k poskytování služeb

1.1. Dodavatel je na základě výpisu z živnostenského listu oprávněn k činnosti účetních poradců, vedení účetnictví, správě nemovitostí a realitní činnosti.

Čl. II.

Povinnosti dodavatele

Dodavatel bude od 1.5.2024 zajišťovat tyto činnosti:

2.1. Ekonomická správa (zahrnutý v paušální odměně)

a) Průběžné služby:

- evidence stavu, počtu a obsazenosti bytů a změn v počtu osob v programu Domsys
- ukončení nájemního vztahu v programu Domsys
- založení nového nájemníka v programu Domsys
- evidenci plateb nájemného a záloh na služby
- návrh výše záloh na služby pro dané období (např. při zvýšení nákladů)
- evidence přijatých jistot (dříve označováno jako kauce) a jejich vrácení
- vystavování Evidenčních a Změnových listů k nájemní jednotce
- účtování pohybů na bankovním výpisu
- evidence nákladů pro vyúčtování služeb v programu Domsys
- kontrola pohledávek po splatnosti (1x měsíčně)
- zasilání upomínek nájemcům
- nahrávání dokumentů do programu Domsys (nájemní smlouvy, předávací protokoly, dodatky k nájemním smlouvám apod.)

b) Roční služby:

- zpracování vyúčtování služeb nájemníků v domě (do termínu 30.4 za daný rok)

Poznámka: dodavatel provádí pouze vyúčtování služeb. Rozúčtování tepla, teplé vody provádí dodavatel pouze na základě obdržených podkladů o rozúčtování nákladů na teplo, studenou vodu a ohřev vody.

2.2. a) Objednatel si může u dodavatele dále objednat služby technického charakteru, jedná se například o tyto služby (výčet služeb je pouze orientační):

b) Technické činnosti (pouze na základě objednávky)

- Provádění provozních prohlídek domu
- Kontrola kvality služeb prováděných dodavatelem
- Výběr vhodných dodavatelů
- Zajištění drobných oprav v domě
- Zajišťování revizí, kontrola revizního plánu
- Komunikace s nájemníky za technické oddělení
- Pasportizace bytů a udržování jejich aktualizace
- Pasportizace domu
- Hospodaření s klíči (čipy)
- Odečty měřidel
- Tvorba veškeré dokumentace k novému nájemnímu vztahu
- Předání bytu novému nájemci k užívání, sepsání předávacího protokolu
- Zpětpřevzetí bytu po skončení nájmu, sepsání předávacího protokolu
- Přepis médií

2.4 Dodavatel je povinen postupovat s potřebnou péčí, podle pokynů objednatele, v souladu s jeho zájmy a rovněž v souladu s platnou legislativou ČR.

2.5 Dodavatel prohlašuje, že má uzavřené pojištění odpovědnosti a je povinen toto pojištění nadále udržovat platným.

2.6 Evidence jednotek, jejich platby a další dokumenty budou evidovány v programu pro správu domu, v programu Domsys (od firmy Data Evolution). Program má v pronájmu objednatel a hradí také veškeré náklady spojené s tímto programem.

Čl. III.

Způsob stanovení odměny (ceny za služby)

3.1 Objednatel pověřuje správce činnostmi uvedenými v této smlouvě a zavazuje se za tyto služby zaplatit dodavateli sjednanou odměnu stanovenou níže a úhradu vzniklých nákladů vynaložených na technickou správu domu, pokud vzniknou (vynaložené peněžní prostředky na koupi žárovek, přidělení klíčů, náradí apod.).

Služby definované v bodě 2.1, písm. a) **Služby ekonomické povahy**

Za služby dle bodu 2.1, písm. a) - b) byla stanovena celková měsíční paušální odměna ve výši: 200 Kč za každý bytový (nebytový) prostor. V domě se nachází 20 bytů a 1 nebytový prostor. Celkový měsíční paušál za ekonomickou správu bytového domu je stanoven ve výši **4 200 Kč**. Pokud bude účtován měsíční předpis k dalším jednotkám, bude měsíční paušál účtován podle skutečného počtu těchto jednotek. Měsíční paušál za sklepní kóje je stanoven ve výši 20 Kč / jednotka. Smluvní strany se dohodly, že první kalendářní měsíc účinnosti smlouvy bude paušál za ekonomickou správu bytových jednotek poskytnut s 25% slevou ve výši 1 050 Kč, cena paušálu po slevě 3150 Kč, v důsledku nižší obsazenosti bytového domu.

Služby definované v bodě 2.2 písm. a) **Služby technické povahy**

Služby definované v bodě 2.2, písm. a) budou poskytnuty jen na základě objednávky. Odměna za práci bude účtována v hodinové sazbě 850 Kč za každou započatou hodinu.

3.2 Dodavatel není v době podpisu smlouvy plátcem DPH. Pokud se dodavatel stane plátcem DPH, bude cena automaticky navýšena o příslušnou sazbu DPH. Sjednaná cena bude hrazena objednatelem na účet dodavatele na základě dodavatelem vystavených daňových dokladů, a to nejpozději v den splatnosti uvedené na každé faktuře. Splatnost daňových dokladů vystavených dodavatelem služeb je do 10 dnů ode dne jejich vystavení.

3.3 Dodavatel si tímto vyhrazuje právo každoročně zvyšovat stanovenou odměnu o výši inflace za předchozí rok v souladu s mírou inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem. Cena služeb může být poprvé zvýšena o meziroční míru inflace od 1.1.2025.

čl. IV.

Povinnosti objednatele

4.1 Objednatel je povinen uchovávat všechny dokumenty vrácené po zpracování dodavatelem a archivovat tyto doklady dle zákonné lhůty.

4.2 Objednatel (pověřený správce) je povinen předat dodavateli v případě objednání technické správy veškerou dokumentaci, nutnou pro zahájení a řádné poskytování služeb správcem. Jedná se zejména o uzavřené a platné smlouvy s dodavatelem, kontakty na dodavatele, objednávky služeb, které nebyly dosud realizovány, technickou dokumentaci, revizní zprávy a další dokumenty nutné pro výkon činnosti dodavatele. Dále objednatel předá dodavateli klíče, případně jiné prostředky umožňující vstup do domu a dalších částí domu (strojovny výtahu, sklepa apod.). Dodavatel neodpovídá za škody nebo výdaje způsobené nesplněním této povinnosti.

4.3. Objednatel zřídí dodavateli přístup do programu Domsys. Všechny náklady spojené s programem Domsys od firmy Data Evolution s.r.o. jdou k tíži objednatele. Objednatel se zavazuje tyto náklady hradit a udržovat program přístupný dodavateli po celou dobu trvání této smlouvy.

4.4 Objednatel se zavazuje uhradit správci za jeho činnost podle této smlouvy odměnu dle předchozího článku.

Čl. V.

Podmínky zpracování Osobních údajů - GDPR

5.1 Účelem zpracování Osobních údajů je umožnění zaevidování a uchování daňových dokladů a Objednatele (správce) v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

5.2 Osobní údaje obchodních partnerů objednatele (správce) budou zpracovány v rozsahu: jméno, příjmení a titul, poštovní adresa, e-mailová adresa, telefonní číslo, údaje o bankovním spojení, IČ, DIČ, údaje o předmětu plnění Správce.

5.3 Předmětem zpracování Osobních údajů na základě této Smlouvy nejsou obzvlášť citlivé údaje dle čl. 9 Nařízení.

5.4 Zpracováním Osobních údajů ve smyslu této Smlouvy se rozumí zejména jejich shromažďování, ukládání na nosiče informací, používání, třídění nebo kombinování, blokování a likvidace s využitím manuálních a automatizovaných prostředků (např. specializovaného softwaru pro vedení daňové evidence a mzdové agendy) v rozsahu nezbytném pro zajištění řádného poskytování služeb.

5.5 Ukončením této smlouvy nezanikají povinnosti Zpracovatele týkající se bezpečnosti a ochrany Osobních údajů až do okamžiku jejich protokolární úplné likvidace nebo protokolárním předání jinému zpracovateli.

5.6 Správce je při plnění této smlouvy povinen:

- a) zajistit, že Osobní údaje budou zpracovány vždy v souladu s Nařízením a zákonem o zpracování osobních údajů, že tyto údaje budou aktuální, přesné a pravdivé, jakož i to, že tyto údaje budou odpovídat stanovenému účelu zpracování;
- b) přijmout vhodná opatření, aby poskytl subjektům údajů stručným, transparentním, srozumitelným a snadno přístupným způsobem za použití jasných a jednoduchých jazykových prostředků veškeré informace a učinil veškerá sdělení požadovaná Nařízením a zákonem o zpracování osobních údajů.

5.7 Zpracovatel je při plnění této smlouvy povinen:

- a) nezapojit do zpracování Osobních údajů žádného dalšího zpracovatele bez předchozího konkrétního nebo obecného písemného povolení Správce;
- b) zpracovávat Osobní údaje pouze na základě doložených pokynů Správce, včetně v otázkách předání Osobních údajů do třetí země nebo mezinárodní organizaci;
- c) zohledňovat povahu zpracování Osobních údajů a být Správci nápomocen pro splnění Správcovy povinnosti reagovat na žádosti o výkon práv subjektu údajů, jakož i pro splnění dalších povinností ve smyslu Nařízení;
- d) zajistit, aby systémy pro automatizovaná zpracování Osobních údajů používaly pouze oprávněné osoby, které budou mít přístup pouze k osobním údajům odpovídajícím oprávnění těchto osob, a to na základě zvláštních uživatelských oprávnění zřízených výlučně pro tyto osoby;
- e) zajistit, že jeho zaměstnanci budou zpracovávat Osobní údaje pouze za podmínek a v rozsahu Zpracovatelem stanoveném a odpovídajícím této Smlouvě;
- f) na žádost Správce kdykoliv umožnit provedení auditu či inspekce týkající se zpracování Osobních údajů;
- g) po skončení této Smlouvy protokolárně odevzdat Správci nebo nově pověřenému zpracovateli všechny Osobní údaje zpracované po dobu poskytování Služeb.

5.8 Smluvní strany jsou při plnění této Smlouvy povinny:

- a) zavést technická, organizační, personální a jiná vhodná opatření ve smyslu Nařízení, aby zajistily a byly schopny kdykoliv doložit, že zpracování Osobních údajů je prováděno v souladu s Nařízením a zákonem o zpracování osobních údajů tak, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k Osobním údajům a k datovým nosičům, které tyto údaje obsahují, k jejich změně, zničení či ztrátě, neoprávněným přenosům, k jejich jinému neoprávněnému zpracování, jakož i k jinému zneužití, a tato opatření podle potřeby průběžně revidovat a aktualizovat;
- b) vést a průběžně revidovat a aktualizovat záznamy o zpracování Osobních údajů ve smyslu Nařízení;
- c) řádně a včas ohlašovat případná porušení zabezpečení Osobních údajů Úřadu pro ochranu osobních údajů a spolupracovat s tímto úřadem v nezbytném rozsahu;
- d) navzájem se informovat o všech okolnostech významných pro plnění předmětu této Smlouvy;
- e) zachovávat mlčenlivost o Osobních údajích a o bezpečnostních opatřeních, jejichž zveřejnění by ohrozilo zabezpečení Osobních údajů, a to i po skončení této Smlouvy;

f) postupovat v souladu s dalšími požadavky Nařízení a zákona o zpracování osobních údajů, zejména dodržovat obecné zásady zpracování osobních údajů, plnit své informační povinnosti, nepředávat Osobní údaje třetím osobám bez potřebného oprávnění, respektovat práva subjektů údajů a poskytovat v této souvislosti nezbytnou součinnost.

Čl. VI.

Sankce, penále a pokuty

6.1 V případě penalizace ze strany státní správy za zjištěné nedostatky, které byly zaviněny nečinností nebo chybným postupem dodavatele ve smyslu čl. II. této smlouvy, uhradí dodavatel jako náhradu vzniklou škodu objednateli.

6.2 V případě penalizace ze strany státní správy za zjištěné nedostatky, které byly zaviněny nepřesnými informacemi nebo chybnými dokumenty předanými objednatelem dodavateli, nebo porušením postupu objednatele ve smyslu čl. IV. této smlouvy, nese případné sankce v plném rozsahu sám objednatel.

Čl. VII.

Povinnost mlčenlivosti

7.1. Zaměstnanci dodavatele jsou povinni zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se při plnění této smlouvy dozvěděli. Povinnost mlčenlivosti trvá i po skončení platnosti této smlouvy. Při porušení povinnosti mlčenlivosti má objednatel právo na náhradu škody. Za porušení mlčenlivosti se nepovažuje poskytnutí údajů orgánům, které mají na poskytnutí údajů právo ze zákona.

Čl. VIII.

Platnost a účinnost smlouvy

8.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1.5.2024.

8.2 Smlouvu lze ukončit vzájemnou dohodou nebo výpovědí s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

8.3 Dodavatel má právo odstoupit od smlouvy s okamžitou platností v případě, že je objednatel v prodlení s úhradou daňových dokladů vydaných dodavatelem, déle než 20 dní a není domluven splátkový kalendář.

Čl. IX.

Kontakty

9.1 Kontaktní osoba za dodavatele:

Ve věci smluvních podmínek a průběhu spolupráce: Ing. Simona Kropáčková, jednatelka. E-mail: kropackova@cestrasro.cz, mobil: 

Ve věci řešení provozních záležitostí:

Kontakt na pracovníky ekonomické správy: Blanka Laníková, E-mail: sikro@sikro.cz, mobil: 

Kontakt na pracovníka technické správy: Jitka Zelinkova, E-mail: technickasprava@sikro.cz, mobil: 

9.2 Kontaktní osoba za objednatele:

Ve věci smluvních podmínek a průběhu spolupráce: Ing. Matěj Mlčoch, tajemník.

Ve věci dodávání potřebných dokumentů, informací, provozních záležitostí: pan Remi Zedan, Úsek výstavby, majetku a investic.

Čl. X.

Závěrečná ustanovení

10.1 Tato smlouva může být měněna pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků, které musí být podepsány oběma smluvními stranami.

10.2 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží jeden.

10.3 Smlouva nabývá účinnosti dne 01.05.2024 za předpokladu podpisu obou smluvních stran.

10.4 Dodavatel bere na vědomí, že smlouva může být s ohledem na výši hodnoty veřejné zakázky zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

10.5. Obě strany stvrzují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, obsahu porozuměly a na důkaz souhlasu ji stvrzují svými podpisy.

V Praze dne 30.4.2024



Za objednatele:
RNDr. Jana Plamínková, starostka

V Praze dne 30.4.2024



Za dodavatele:
Ing. Simona Kropáčková
SIKRO správa s.r.o.

