

Smlouva o zajištění správy bytového fondu (= Příkazní smlouva)

uzavřená podle ustanovení § 2430 až 2444 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Smluvní strany:

1. Příkazce = Vlastník domu čp. 778 a čp. 779, ul. V Břízkách, Vysoké Mýto:

B K N, spol. s r.o., IČO: 15028909

se sídlem Vladislavova 29, Vysoké Mýto-Město, 566 01 Vysoké Mýto,
zastoupený jednatelem [REDACTED], na straně jedné
(příkazce nebo dále jen "vlastník").

a

2. Příkazník = Správce:

Městský bytový podnik Vysoké Mýto s.r.o., IČO: 25968726

se sídlem Pražská 53, Pražské předměstí, 566 01 Vysoké Mýto,
zastoupený jednatelekou [REDACTED], na straně druhé
(příkazník dále jen "správce")

se dohodly na následující smlouvě uzavřené podle ustanovení § 2430 až 2444 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

I.

Článek 1

Předmětem této smlouvy je úplatné obstarávání správy bytových domů a výkonu práv a povinností ze soukromoprávních a veřejnoprávních vztahů k nemovité věci č.p. 778 a čp.779, ul. V Břízkách ve Vysokém Mýtě, včetně pozemků p.č. 4643/117, 4643/118 a 4643/121, LV 3460 kat. území Vysoké Mýto dále k nebytovým prostorům a bytům v této nemovité věci, která je ve vlastnictví společnosti uvedené v bodě 1 této smlouvy, správcem uvedeným v bodě 2 této smlouvy.

II.

Obecná část

Článek 2

(1) Zajištění správy bytového fondu podle článku 1 spočívá v právních jednáních za vlastníka a na jeho účet na základě plné moci a v praktických činnostech, k nimž není plné moci zapotřebí.

(2) Správce je povinen neprodleně informovat vlastníka a vyžádat si jeho pokyny, respektive plnou moc, pokud k zabezpečení výkonu práv a povinností vlastníků dle článku 1 je zapotřebí právních jednání za vlastníka. Plnou moc k zabezpečení výkonu uvedených práv a povinností může vlastník udělit správci i bez jeho vyžádání.

Článek 3

(1) Správce je povinen postupovat při obstaravatelské činnosti poctivě a pečlivě podle pokynů vlastníka a v souladu s jeho zájmy, které jsou mu známy.

(2) V případě pochybností o obsahu pokynu je správce povinen vyžádat si stanovisko vlastníka. Od pokynů vlastníka se správce může odchýlit jen, je-li to naléhavě nezbytné v zájmu vlastníka a správce nemůže včas obdržet jejich souhlas.

Článek 4

Pokud nevyplývá z pokynů vlastníka, týkajících se obstarání konkrétních záležitostí podle článku 1 smlouvy něco jiného, může správce ke splnění této smlouvy použít jiné osoby. Pokud tak učiní, odpovídá jako by záležitosti obstarával sám.

Článek 5

Věci pořízené správcem, které se stávají součástí nebo příslušenstvím spravované nemovité věci, zůstávají ve vlastnictví správce a smluvní strany se písemně dohodnou na finančním vyrovnání, pokud se smluvní strany s ohledem na znění článku 8 nedohodnou jinak.

Článek 6

Správce je povinen bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy sjednat s pojišťovnou pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout vlastníkově nebo třetí osobě v souvislosti s výkonem obstaravatelské činnosti podle článku 1 této smlouvy, pokud tak již neučinil.

Článek 7

(1) Veškeré platby nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytů včetně záloh a poplatky z prodlení a další peněžité sankce budou vybírány správcem na jím založený účet.

(2) Zálohy na úhrady za plnění poskytované s užíváním bytů, nebytových prostor a ostatních věcí, vybírané správcem podle této smlouvy, je správce oprávněn použít pouze k úhradě nákladů na zajištění jednotlivých druhů těchto služeb.

(3) Správci vzniká nárok na odměnu za obstaravatelskou činnost, pokud řádně vykonává činnosti, ke kterým je povinen. V odměně je zahrnuta i úhrada nákladů správce, které byly vynaloženy při plnění jeho závazků vyplývajících z této smlouvy. Výše odměny správce činí 248,- Kč bez DPH za každou spravovanou bytovou jednotku měsíčně - částka je účtována za předcházející kalendářní měsíc.

Článek 8

(1) Vyžaduje-li stav spravované nemovitosti investici v částce větší než 4000 Kč bez DPH, je správce povinen na tuto skutečnost vlastníka neprodleně upozornit a předat konkrétní rozpis potřebných částek. Vlastník rozhodne o realizaci investice.

(2) Správce je povinen do 30 listopadu předložit přehled a rozpočet nutných oprav a výměn předmětů v domě i v jednotlivých bytech a nebytových prostorech na následující rok, které nebude možné hradit z běžných prostředků (příjmů z nájemného).

Článek 9

(1) Správce je povinen do tří měsíců po uplynutí příslušného roku provést písemné vyúčtování příjmů a výdajů. Vyúčtování se provádí po jednotlivých nemovitých věcech a celkově za všechny nemovité věci vlastníka. Vyúčtování služeb spojených s užíváním bytových a nebytových prostor budu písemně vlastníkovi předloženo nejpozději do 30.04. příslušného kalendářního roku.

(2) Správce je povinen předložit vlastníkovi vyúčtování kdykoliv na jeho vyžádání a při ukončení správy předat veškeré související účetní doklady.

Článek 10

(1) Správce je povinen nahradit vlastníkovi škodu, která mu vznikla tím, že správce nesplnil všechny povinnosti podle této smlouvy.

(2) Náhradu nelze vymáhat, jestliže porušení povinností správce prokazatelně zavinil vlastník.

Článek 11

Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou od 01.09.2025 s účinností ode dne podpisu oběma stranami. Její platnost skončí vzájemnou písemnou dohodou nebo jednostrannou výpovědí se tříměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

Článek 12

(1) Od účinnosti výpovědi je správce povinen nepokračovat ve své činnosti. Je však povinen včas upozornit vlastníka na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící vlastníkovi nedokončením činností souvisejících se zařizováním záležitostí podle této smlouvy.

(2) Správce je povinen při skončení platnosti této smlouvy provést vyúčtování veškerých finančních prostředků a nevyčerpané peněžní prostředky převést na bankovní účet vlastníka. Současně je správce povinen předat vlastníkovi nebo jím pověřené osobě veškerou dokumentaci k domu včetně věcných prostředků, které mu byly svěřeny.

Článek 13

Za činnost řádně plněnou ve výpovědní lhůtě náleží správci měsíční odměna v plné výši, případné krácení této odměny musí být písemně dohodnuto.

Článek 14

K platnosti dohody o změně této smlouvy je zapotřebí písemné formy.

Článek 15

Pokud smlouva neobsahuje odchylnou úpravu, řídí se smluvní vztahy smluvních stran příslušnými ustanoveními občanskoprávních předpisů, zejména ustanoveními § 2430 až 2444 občanského zákoníku.

III.

Zvláštní část

Článek 16

Správce je oprávněn k následujícím jednáním jménem vlastníka, k nimž mu tímto vlastník uděluje plnou moc:

- a) Správce bude jménem vlastníka uzavírat nájemní smlouvy s nájemci bytů. Přitom se zavazuje respektovat, jak příslušné právní předpisy, tak výslovné pokyny vlastníka.
- b) Správce je oprávněn s nájemci bytů sjednávat výši nájemného pouze na základě pokynu vlastníka. Správce je oprávněn s nájemci bytů sjednávat výši záloh spojených s užíváním bytových prostor. Pokud roční vyúčtování služeb spojených s užíváním bytových prostor skončí nedoplatkem má správce právo měsíční zálohy nájemcům navýšit. Dále bude správce vyúčtovávat, vybírat a vymáhat, a to i soudně, od nájemců nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním spravované nemovitosti, příp. dalších spravovaných věcí vlastníka, včetně sankcí za pozdní platby. Přitom není oprávněn domáhat se zaplacení předem.
- c) Správce je oprávněn jménem vlastníka dávat nájemcům výpovědi, a to zejména v případech, kdy ani soudní vymáhání nezaplaceného nájemného nebude úspěšné. Musí při tom postupovat zákonným způsobem. Současně je oprávněn uzavírat s nájemci dohody o zániku nájmu nebo ukončení nájmu, pokud z nich nevzniká vlastníkově nový závazek, nebo se tím neprodlužuje nájem, který by jinak zanikl.
- d) Správce je oprávněn rozhodovat o využití společných částí domu (půdních, sklepních a ostatních společně užívaných prostor) v nemovité věci; je povinen zabezpečovat jejich řádný stav, bezpečnost provozu v nich, požární ochranu apod. a dávat souhlas po dohodě s vlastníkem ke stavebním úpravám a změnám vedoucím k jejich zlepšení a zabezpečovat stavební řízení v případě změny způsobu jejich využití.

e) Správce je oprávněn dávat písemnou výzvu podle § 2291 odst. 3 občanského zákoníku nájemcům bytů, když oni nebo osoby, které s nimi bydlí, porušují své povinnosti.

f) Vymáhat, a to i soudně na nájemcích nebo uživatelích, případně na jejich dědicích a právních nástupcích odstranění všech škod na majetku vlastníka, za které odpovídají a vymáhat na nich příslušnou náhradu v případě, že je neodstraní. Před podáním žaloby správce písemně informuje vlastníka. Veškeré soudní náklady správce řádně účetně zaeviduje a předá vlastníkovi k proplacení. Veškeré soudní a právní úkony jsou nad rámec měsíčního poplatku za správu nemovité věci.

g) Podávat soudu návrhy ve věcech, na které obdrží výslovné písemné zmocnění vlastníka.

h) V případě odmítnutí souhlasu podle písmene b) a f) je správce povinen poučit nájemce o možnosti vyžádat si souhlas přímo od vlastníka. Souhlas podle písmen b) a f) nenahrazuje souhlas správních orgánů, je-li ho podle zvláštního předpisu třeba.

Článek 17

Správce je povinen zajišťovat zejména:

- informování nájemců spravované nemovitosti o uzavření této smlouvy,
- informování nájemců o své kontaktní adrese a telefonu vývěskou v domě,
- aktualizaci pasportizace spravovaných domů, bytů a nebytových prostor,
- evidenci a ochranu spravovaného majetku,
- vedení přehledné účetní evidence příjmů a výdajů spojených se spravovaným vlastnictvím vlastníka. Správce vlastníkovi umožní kdykoliv na požádání nahlížet do účetních knih a spisů, včetně vyúčtování pojistného plnění, výsledků vymáhání nezaplaceného nájemného a do přehledů o čerpání financí na opravy a údržbu,
- přehled nájemců jednotlivých bytů a osob, které v bytech bydlí,
- přehled volných bytů a informovat o nich vlastníka,
- rozúčtování a vyúčtování zálohových plateb,
- vyhotovování návrhů právních dokumentů pro vlastníka v rámci předmětu smlouvy, tato služba bude hrazena nad rámec této smlouvy, dle jednotlivých zúčtovaných právních úkonů,
- vedení korespondence, administrativní a technické, dokumentace, včetně archivace,
- přípravu podkladů veškerých dokumentů pro vedení právních sporů a jednání s pojišťovnou v případech, které si zajišťuje vlastník sám,
- technické předávání a přejímání bytů a nebytových prostor,
- kontakt s nájemci bytů ,
- vybavení, provozuschopný stav a revize společných zařízení domu, bytů a nebytových prostor uložené platnými právními předpisy,
- správu společných částí domu,
- spolupráci s vlastníkem při investicích do spravovaného majetku.

Obsah obstaravatelské činnosti bude dále zpřesňován konkrétními písemnými pokyny vlastníka.

IV.

Ustanovení přechodná a závěrečná

Článek 18

Správce je povinen vlastníkovvi předložit přehled potřebných oprav (investic) a rozpočet nejnutnějších oprav na běžný a následující rok.

Článek 19

Obě strany se zavazují, že veškeré případné spory, do nichž se při plnění této smlouvy dostanou, budou řešeny v první řadě dohodou. Nedojde-li k dohodě, platí pro řešení sporů mezi smluvními stranami příslušný právní předpis, případně se mohou strany dovolat svého práva soudní cestou.

Článek 20

Inflační doložka

(1) Odměna dohodnutá v této smlouvě (v článku 7) byla dohodnuta v cenové úrovni dne podpisu smlouvy.

(2) Strany se dohodly, že výše odměny bude změněna vždy, když se index spotřebitelských cen zvýší o více než 5 % proti stavu uvažovanému ve znění smlouvy. Výše odměny se potom zvýší minimálně o toto procento, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

(3) Výše odměny se dohodou smluvních stran může změnit i jindy a jiným způsobem.

Článek 21

(1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma stranami a účinnosti prvního dne měsíce následujícího po podpisu smlouvy.

(2) Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou výtiscích, z toho jeden výtisk pro každou smluvní stranu.

(3) Smluvní strana B K N , spol. s r.o., Vladislavova 29, 56601 Vysoké Mýto, IČO: 15028909, souhlasí se zpracováním svých osobních údajů, konkrétně s jejich zveřejněním v registru smluv ve smyslu z.č.340/2015Sb.o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv(zákon o registru smluv) Městským bytovým podnikem Vysoké Mýto s.r.o., Pražská 53,56601 Vysoké Mýto, IČO:25968726. Souhlas uděluje na dobu neurčitou. Osobní údaje poskytuje dobrovolně.

Ve Vysokém Mýtě, dne

Ve Vysokém Mýtě, dne

.....
[] - správce

.....
[] - vlastník