

Příkazní smlouva pro výkon správy nemovitostí

dle § 2430 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Contipro a. s.

se sídlem Dolní Dobrouč 401, 561 02 Dolní Dobrouč

IČO: 60917431, DIČ: CZ60917431

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, sp. zn. B 1176

zastoupená předsedou představenstva, doc. RNDr. Vladimírem Velebným, CSc.

na straně jedné jako příkazce (dále jen „příkazce“)

a

Správa budov Žamberk s. r. o.

se sídlem Klostermanova 990, 564 01 Žamberk

IČO: 25280091, DIČ: CZ25280091

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, sp. zn. C 12570

zastoupená jednatelem Ing. Janem Filipem

na straně druhé jako příkazník (dále jen „příkazník“)

uzavírají tuto příkazní smlouvu

Čl. I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je výkon správy nemovitostí a přilehlých pozemků ve výlučném vlastnictví příkazce:
 - a) bytový dům č. p. 1552 o 9 bytových jednotkách, postavený na parcele č. 2144/10, zapsaný v katastru nemovitostí na LV 3813 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, pro obec a katastrální území Žamberk,
 - b) bytový dům č. p. 1553 o 9 bytových jednotkách, postavený na parcele č. 2144/11, zapsaný v katastru nemovitostí na LV 3813 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, pro obec a katastrální území Žamberk,
 - c) bytový dům č. p. 84 o 2 nebytových jednotkách a 5 bytových jednotkách, postavený na parcele č. St. 96/1, zapsaný v katastru nemovitostí na LV 3542 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, pro obec a katastrální území Ústí nad Orlicí,
 - d) oplocená část pozemku č. 2144/8 přiléhající k parcele č. 2144/10 a parcele č. 2144/11, zapsaná na LV 3813 u v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, pro obec a katastrální území Žamberk.

Čl. II.

Doba trvání smlouvy

1. Smlouva je účinná od 1. 1. 2018 a uzavírá se na dobu neurčitou.
2. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran, nebo výpovědí kterékoli smluvní strany. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi jedné ze smluvních stran.

Čl. III.

Povinnosti a oprávnění příkazníka

1. Při výkonu správy nemovitostí je příkazník povinen dbát pokynů příkazce, odchýlit se od nich může jen tehdy, pokud je to v nezbytném zájmu příkazce a pokud nemůže včas obdržet jeho souhlas.
2. Příkazník se zavazuje provádět a zabezpečovat pro příkazce na jeho náklady v oblasti provozní níže uvedené činnosti:
 - a) zajistit provozní revize společných částí domu a zařízení umístěných ve společných částech domu dle příslušných obecně závazných předpisů – jedná se zejména o revize BOZP, PO, hasicích přístrojů, hydrantů, komínů, plynových zařízení, elektrických zařízení, hromosvodů, tlakových nádob (expanzomatů), servis plynových kotlů a kontrolu spalinových cest,
 - b) v případě potřeby zajistit deratizaci, dezinfekci a dezinsekcii společných prostor nemovitostí,
 - c) operativně zajišťovat odstraňování poruch a havárií, které brání řádnému a nerušenému užívání spravovaných nemovitostí,
 - d) zajistit sekání trávy na zatravněných plochách a trávu zlikvidovat mimo pozemky,
 - e) přijímat od nájemníků nebo pověřené kontaktní osoby požadavky na opravy a údržbu bytů nebo společných prostor,
 - f) 1x měsíčně provést kontrolu spravovaných nemovitostí,
 - g) podávat příkazci návrhy na běžnou údržbu, menší i větší opravy nemovitostí a to jak společných prostor domu, tak i bytů,
 - h) 1x ročně podat příkazci písemnou zprávu o stavu domu a přilehlých pozemcích, včetně plánu oprav a údržby na další rok.
3. Při zajišťování revizí, údržby, oprav a dalších provozních nákladů bude příkazník vystupovat při jednáních vůči dodavatelům jménem příkazce a na základě jeho předchozího souhlasu (objednávky).
4. Příkazník se zavazuje provádět a zabezpečovat pro příkazce v oblasti ekonomické níže uvedené činnosti:
 - a) vést evidenci nájemců bytů a nebytových prostor na základě předaných podkladů od příkazce,
 - b) vystavovat evidenční listy na předpis nájemného a zálohy na poskytované služby,
 - c) zpracovávat podklady pro SIPO České pošty, s. p. na účet příkazníka,
 - d) kontrolovat platby od nájemců, upomínat nezaplacené pohledávky jménem příkazce,
 - e) při marném uplynutí lhůty k zaplacení dlužného nájemného a zálohy na poskytované služby zpracovat a předat podklady příkazci pro podávání návrhů na soudní vymáhání pohledávek, podávání výpovědí nájmu nebo vyklizení bytů,
 - f) vést evidenci přijatých kaucí dle jednotlivých nájemců,
 - g) provést odečty a kontrolu funkčnosti bytových poměrových měřidel 1 x ročně během prosince běžného roku,
 - h) připravit podklady k ročnímu vyúčtování spotřebovaných služeb (vody, plynu, energie, apod.) na jednotlivé nájemce,
 - i) provádět 1 x ročně, nejpozději do 30. dubna následujícího roku, vyúčtování přijatých záloh uvedených na evidenčním listě na jednotlivé nájemce dle platných předpisů,
 - j) zajistit úhradu dodavatelských faktur za spotřebované služby nájemci,

- k) předkládat v elektronické formě do 15. dne následujícího měsíce příkazci měsíční přehled o vybraném nájemném, včetně neuhrazených a následně uhrazených částek dle jednotlivých čp. a nájemců,
 - l) uhrazené nájemné převádět na účet příkazce, který je veden u UniCredit Bank, č. ú. 73113006/2700 a to vždy do 15. dne následujícího měsíce.
5. Frekvence výkonu vybraných činností, k jejichž provádění se příkazník touto smlouvou zavazuje, je uvedena v harmonogramu prací, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1.
 6. Uhrazené zálohy od nájemců na poskytované služby budou zůstat na účtu příkazníka, který je oprávněn k jejich použití na úhradu faktur od dodavatelů zabezpečujících náklady na služby (vodné, stočné, el. energie, zemní plyn, apod.).
 7. V případě neplacení zálohy za služby ze strany nájemce je příkazník oprávněn neuhrazenou částku odečíst od vybraného nájmu převáděného na účet příkazce. Po uhrazení dlužné částky ze strany nájemce bude příslušná částka převedena zpět na účet příkazce.
 8. Pokud dojde ke vzniku havarijního stavu, odstraní tento stav přímo příkazník nebo zajistí provedení nezbytných oprav prostřednictvím jiné způsobilé osoby a zároveň o vzniklé situaci bezodkladně uvědomí příkazce. V každém jednotlivém případě vzniku havarijního stavu příkazník zajistí fotodokumentaci (pokud to bude technicky možné) a učiní zápis s vyjádřením odborné osoby.
 9. Ke dni skončení této smlouvy vrátí příkazník příkazci veškerou stavební dokumentaci, případně další zapůjčené podklady, které mu zapůjčil k výkonu jeho činnosti.
 10. Příkazník odpovídá příkazci a třetím osobám za škody způsobené neplněním povinností dle této příkazní smlouvy.
 11. Příkazník neodpovídá za škody vzniklé živelnými pohromami a havarijním stavem, které nebylo možno předpokládat nebo jim zamezit, rovněž neodpovídá za škody způsobené třetími osobami.

Čl. IV.

Povinnosti a oprávnění příkazce

1. Příkazce
 - a) rozhoduje o přidělení jednotlivých bytů a nebytových prostor,
 - b) vypracovává a uzavírá nájemní smlouvy,
 - c) provádí předání a převzetí bytů a nebytových prostor v součinnosti s příkazníkem, včetně odečtu bytových poměrových měřidel,
 - d) rozhoduje o výši nájemného,
 - e) zajistí pojištění spravovaného majetku, případně pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu,
 - f) umožní příkazníkovi přístup do všech částí nemovitostí tak, aby mohl plnit veškeré povinnosti vyplývající pro něj ze smlouvy,
 - g) zavazuje se uhradit příkazníkovi sjednanou odměnu,
 - h) průběžně kontroluje činnost příkazníka související s předmětem této smlouvy,

- i) předá příkazníkovi potřebnou stavební dokumentaci, případně další nutné podklady potřebné pro zpracování a vedení evidence nájemců bytových a nebytových prostor,
- j) rozhoduje o výši a účelu užití prostředků na provoz, opravy a údržbu nemovitostí,
- k) uhradí příkazníkovi nebo dalším dodavatelům faktury za provedené práce (revize, opravy, údržba, sekání trávy, úklid sněhu, apod.), které bude příkazník zabezpečovat (objednávat) na základě požadavku příkazce.

Čl. V.

Cenové ujednání

1. Za výkon správy nemovitostí prováděnou v rozsahu čl. III se stanoví měsíční odměna dohodou. K této částce bude účtováno DPH dle platných právních předpisů.
 - a) pro předmět smlouvy dle čl. I., bod 1.a) je měsíční odměna bez DPH stanovena ve výši 1.470,-- Kč,
 - b) pro předmět smlouvy dle čl. I., bod 1.b) je měsíční odměna bez DPH stanovena ve výši 1.470,-- Kč,
 - c) pro předmět smlouvy dle čl. I., bod 1.c) je měsíční odměna bez DPH stanovena ve výši 1.530,-- Kč.
2. Odměna dle bodu 1) bude hrazena příkazcem na účet příkazníka na základě daňového dokladu odpovídajícího požadavkům právních předpisů s datem zdanitelného plnění k poslednímu dni v měsíci se splatností 14 dní.
3. Cena za provedené práce dle čl. IV, bod 1. k) bude hrazena příkazcem přímo dodavateli, provádějícího objednané práce, na základě jeho vystavené faktury (daňového dokladu).
4. Odměnu dle bodu 1) lze upravit po dohodě obou stran, formou dodatku k této smlouvě, v závislosti na míře inflace vyhlášené ČSÚ.

Čl. VI.

Závěrečné ujednání

1. Vztahy mezi smluvními stranami neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Podpisem této smlouvy příkazce zplnomocňuje příkazníka k právním úkonům v rozsahu zabezpečení povinností příkazníka podle této smlouvy.
3. Tato smlouva v celém rozsahu nahrazuje mandátní smlouvu ze dne 1. 1. 2012 a mandátní smlouvu ze dne 7. 12. 2012, které se tímto na základě dohody obou smluvních stran ruší.
4. Smluvní strany si jsou vědomy, že příkazník je povinným subjektem dle zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že příkazník bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra.
5. Smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních, z nichž každá je originálem. Příkazce a příkazník obdrží po jednom vyhotovení. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou, podepsané oběma smluvními stranami.

6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

Příloha č. 1 – harmonogram prací

V Žamberku dne 13.10.2017

.....
doc. RNDr. Vladimír Velebný, CSc.
Contipro a.s.
předseda představenstva

.....
Ing. Jan Filip
Správa budov Žamberk s.r.o.
jednatel

Harmonogram prací - příloha k příkazní smlouvě ze dne 13.10.2017

bod smlouvy	druh práce	perioda výkonu prací
2. a)	provozní revize - BOZP, PO, hasicí přístroje, hydranty, komíny, tlakové nádoby	1 x ročně
2. a)	provozní revize - plynová zařízení	1 x za 3 roky
2. a)	provozní revize - elektrická zařízení, hromosvody	1 x za 5 let
2. a)	servis plynových kotlů a kontrola spalinové cesty	1 x ročně
2. b)	zajištění deratizace, dezinfekce, dezinfekce	dle potřeby
2. c)	odstranění poruch a havárií	dle potřeby
2. d)	zajištění sekání travnatých ploch	dle objednávky
2. e)	přijímání požadavků na opravy a údržbu	dle potřeby
2. f)	kontrola nemovitostí	1 x měsíčně
2. g)	podání návrhů na opravy a údržbu	dle potřeby
2. h)	podání písemné zprávy o stavu nemovitostí	1 x ročně, prosinec
4. a)	vedení evidence nájemců	1 x měsíčně
4. b)	vystavení evidenčních listů	při změně nájemce, částky, nebo bydlících osob
4. c)	zpracování podkladů SIPO Česká pošta	1 x měsíčně
4. d)	kontrola plateb od nájemců, vystavení upomínek	1 x měsíčně
4. e)	vypracování a předání podkladů pro soudní vymáhání dluhu	dle potřeby
4. f)	vedení evidence přijatých kaucí	1 x měsíčně
4. g)	provedení odečtů a kontrol funkčnosti bytových měřidel	1 x ročně, prosinec
4. h)	příprava pokladů pro vyúčtování služeb	průběžně
4. i)	provedení vyúčtování poskytovaných služeb	1 x ročně, do 30.4. následujícího roku
4. j)	zaúčtování a úhrada dodavatelských faktur za služby	dle splatnosti faktur
4. k)	vypracování přehledu předepsaného a vybraného nájemného	1 x měsíčně, do 15. dne následujícího měsíce
4. l)	převedení vybraného nájemného na účet příkazce	1 x měsíčně, do 15. dne následujícího měsíce