

Příkazní smlouva

o obstarávání správy domu a výkonu některých práv a povinností, uzavřená podle § 2430 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.

I. Smluvní strany :

Příkazce : (dále jen SV)

Společenství vlastníků jednotek domu ve Vítkově na Opavské ulici č. 911

Opavská 911, 749 01 Vítkov

IČ : 25880683

zastoupené : Mgr. Hanou Reichelovou, předsedou výboru

Bankovní spojení :

Č. účtu :

Příkazník : (dále jen správce domu)

Správa bytového fondu města Vítkova, příspěvková organizace

Opavská 21, 749 01 Vítkov,

zastoupena : Zdeňkou Novákovou, ředitelkou

IČ 00489557, zaps. v OR KS Ostrava, oddíl Pr. vložka 1

č. účtu

II. Předmět smlouvy :

Předmětem smlouvy je úplatné obstarávání správy provozu a oprav domu ve Vítkově, Opavská 911, který je v majetku společenství vlastníků, výkonu některých práv a povinností, vyplývajících ze vztahů ke společným částem domu a jednotkám v domě a zajišťování služeb, spojených s užíváním bytů a společných prostor.

Správce je povinen postupovat při zařizování předmětu smlouvy s odbornou péčí a dle pokynů SV a v souladu s jeho zájmy, které správce zná. Je povinen oznámit SV všechny okolnosti, které zjistil při zařizování záležitostí a jež mohou mít vliv na změnu pokynů příkazce. Od pokynů se může správce odchýlit, jen je-li to naléhavě nezbytné v zájmu SV a správce nemůže včas obdržet jeho souhlas.

III. Způsob a rozsah plnění závazku

- 1) Správu svěřeného majetku provádí správce jménem SV
- 2) Správce se zavazuje, že s odbornou péčí zabezpečí osobně předmět smlouvy v tomto rozsahu

a) v oblasti provozní :

- zajistit smluvně u oprávněných firem dodávku médií, servisní činnost pro zajištění bezproblémového, hospodárného a bezpečného provozu nemovitosti, odběrů el. energie, tepla, vody, zařízení pro společný příjem televizního vysílání
- zajistit provozní revize zařízení nemovitostí v rozsahu dle platných ČSN a předpisů státního odborného dozoru: elektrorozvodů společných prostor, revize hromosvodů a požárního vybavení

b) v oblasti údržby a oprav

- zabezpečit běžnou údržbu a opravy svěřené nemovitosti do výše limitu 30 tis. Kč, dále společenstvím předaného a schváleného plánu celkové roční údržby nemovitosti a to s ohledem

na potřebnost provedení práce. Je přitom povinen informovat příkazce o termínu provádění údržby předem /mimo revizí/ v rámci potřeby a povinnosti SV poskytnout potřebnou součinnost (přístup do objektu, bytů apod.).

- zabezpečit odstranění vad zjištěných při revizích, zkouškách a kontrolách technických zařízení a to v termínech, uvedených v těchto zprávách (u závad doporučujících projednat způsob jejich odstranění)
- zajistit ověřování měřidel v termínech dle zákona o metrologii
- při provádění oprav a dalších jednáních, týkajících se spravované nemovitosti, vůči dodavatelům vystupovat jménem Příkazce, pokud si to příkazce přeje
- operativně zajišťovat odstranění poruch v dodávce médií, popř. služeb přímým jednáním s dodavateli
- podávat v rámci své působnosti SV návrhy na nezbytné rozsáhlejší opravy či rekonstrukce
- výše a složení ročního rozpočtu bude s Příkazcem projednána a bude mu písemně předána do 30. 4. běžného roku

c) v oblasti administrativní

- zajišťovat styk s SV prostřednictvím zmocněných zástupců (členů výboru), popřípadě dle potřeby s jednotlivými vlastníky, písemně seznamovat SV s finančními a dalšími podmínkami při zajišťování služeb souvisejících s provozem a správou nemovitosti a korektně v rámci dobrých mravů řešit problémy společně s SV
- na základě požadavku výboru SVJ se zúčastnit důležitých jednání shromáždění vlastníků v domě
- uzavírat pojistné smlouvy v rozsahu dle dispozic SV, zajistit vyhotovení podkladů pro jednání s pojišťovnou o náhrady škody (protokol pojistné události)
- podávat návrhy na změny zápisu v Obchodním rejstříku
- součástí smlouvy nejsou právní služby – tyto správce může na základě požadavku SV zprostředkovat

d) v oblasti ekonomické

- na základě této smlouvy předepisovat, vybírat a kontrolovat platby měsíčních záloh na úhradu služeb a ostatních úhrad a to na bankovní účet správce
- vést přehledy poplatků za služby včetně vyúčtování služeb, upravovat zálohy na služby, je-li pro to důvod, vyplývající ze změny cen služeb, změn cenových předpisů, případně nedoplatků v rámci vypořádání vyúčtování ap.
- do 20. dne měsíce následujícího měsíce po ukončení čtvrtletí převádět uhrazené příspěvky do fondu oprav bez služeb na účet SV, uvedený v záhlaví smlouvy
- provádět vyúčtování tepla, vody a ostatních služeb na jednotlivé nájemce či jiné odběratele dle platných zákonů, případně písemně dohodnutých pravidel
- vést přehlednou evidenci a doklady o příjmech a výdajích, na úseku služeb, poskytovaných v souvislosti s užíváním jednotek (včetně nebytových prostor) a na požádání umožňovat pověřenému zástupci SV nahlédnout do účetních dokladů
- upomínat a vymáhat dlužné pohledávek před soudním podáním /I a II. upomínka/, při nedoplatku za 2 a více měsíců informovat předsedu výboru, vést účetnictví SV, zpracovávat roční účetní závěrku a zaslat ji do sbírky listin rejstříku společenství, pokud to vyžaduje závazný předpis

IV. Oprávnění a povinnosti SV

1/ SV je povinno určit pro nemovitost pověřené osoby, na které se může správce, případně jednotliví vlastníci obracet v případě poruchy, havárie či jiné události, která vyžaduje bezprostřední zásah. Zajistí také informaci pro správce o možném kontaktu s těmito pověřenými osobami.

2/ Jména osob pověřených k jednání jsou uvedena v bodě VIII. této smlouvy.

3/ SV je povinno před vlastním provedením informovat správce o všech opravách uvedených v

plánu oprav, pokud si je zajistí vlastními silami a u havárií neprodleně po jejich odstranění. /pokud je zajišťuje bez účasti správce/

4/ Pověření zástupci SV jsou oprávněni požadovat předložení příslušných dokladů, popřípadě přímo společně se správcem dle potřeby v provozu prověřovat plnění jednotlivých ustanovení této smlouvy.

5/ Vlastníci a jejich nájemci jsou povinni umožnit správci přístup do všech částí nemovitosti tak, aby správce mohl plnit veškeré povinnosti vyplývající z této smlouvy.

6/ SV rozhoduje s konečnou platností o výši a účelu užití všech finančních prostředků určených na správu, údržbu a opravy nemovitosti, pokud z této smlouvy nevyplývá jinak.

V. Rozsah oprávnění a odpovědnosti

1/ Uzavřením této smlouvy příkazce zmocňuje správce k uzavírání smluv potřebných k realizaci závazku uvedeného v čl. III. této smlouvy. Při provádění oprav je správce oprávněn uzavírat smlouvy s dodavateli v rozsahu daném plánem údržby a oprav do výše finančního limitu dohodnutého s SV pro příslušnou opravu při nepřekročení sjednaných cen oprav. Smlouvy na opravy nad 30 tis. předkládá vždy statutárnímu orgánu. Tuto zásadu je správce oprávněn porušit pouze v případě havárie, kdy se jedná o ohrožení života osob či škody na majetku mandanta.

2/ Správce neručí za škody vzniklé havarijním stavem, který nebylo možno předpokládat, ani jim nebylo možno zabránit. Správce však odpovídá za škody na věcech převzatých od příkazce k zařízení záležitostí a na věcech převzatých při jejím zařizování od třetích osob, ledaže tuto škodu nemohl odvrátit ani při vynaložení odborné péče.

3/ Správce rovněž neručí za škody vzniklé z nedostatku prokazatelně vyžádané součinnosti ze strany SV /např. nenahlášení určité vady, skutečnosti, která vyžaduje činnost ze strany správce apod./

4/ Správce neodpovídá za porušení závazku osoby, s níž příkazce uzavřel smlouvu při zařizování záležitosti, /škody, způsobené dodavatelskými firmami/, ledaže se ve smlouvě zaručil za splnění závazků převzatých jinými osobami v souvislosti se zařizováním záležitosti.

5/ Správce neodpovídá za úkony, provedené statutárním orgánem a pověřenými osobami SV.

6/ V případě potřeby pro plnění předmětu této smlouvy příkazce udělí příslušnou plnou moc správci.

7/ Správce není oprávněn zatěžovat nemovitost její součástí a příslušenství žádnými závazky

8/ Správce má uzavřenu pojistnou smlouvu o odpovědnosti za škody, vzniklé činností organizace.

VI. Zvláštní ujednání

Dne 25. 5. 2018 vstupuje v platnost nařízení Evropského parlamentu a rady 2016/679 – GDPR o ochraně osobních údajů.

Společenství vlastníků je Správcem osobních údajů, tyto údaje sám nezpracovává. K tomuto účelu využívá služeb zpracovatelů osobních údajů. Jedním ze zpracovatelů osobních údajů je Správa bytového fondu města Vítkova, příspěvková organizace, Opavská 21, 749 01 Vítkov, IČ 00489557 /dále jen Zpracovatel/.

Zpracovatel pro Správce zpracovává osobní údaje subjektů údajů za účelem plnění povinností v souvislosti se zajišťováním správy domu a pozemku. Zpracovatel se při zpracování osobních údajů subjektů údajů definovaných v odst. 1. tohoto Článku Smlouvy řídí obecně závaznými právními předpisy a touto Smlouvou a zpracovává osobní údaje pouze na základě doložených pokynů Správce, včetně v otázkách předání osobních údajů do třetí země nebo mezinárodní organizaci, pokud mu toto zpracování již neukládají právní předpisy, které se na Správce vztahují; v takovém případě Zpracovatel Správce informuje o tomto právním požadavku před zpracováním, ledaže by tyto právní předpisy toto informování zakazovaly z důležitých důvodů veřejného zájmu.

1. Subjektem údajů se pro účely této Smlouvy a v souladu s nařízením rozumí identifikovaná nebo identifikovatelná fyzická osoba; identifikovatelnou fyzickou osobou je fyzická osoba, kterou lze přímo či nepřímo identifikovat, zejména odkazem na určitý identifikátor, například jméno, identifikační číslo, lokační údaje, síťový identifikátor nebo na jeden či více zvláštních prvků fyzické, fyziologické, genetické, psychické, ekonomické, kulturní nebo společenské identity této fyzické osoby. Ve vztahu k Správci a Zpracovateli jsou subjektem údajů nejčastěji tyto kategorie subjektů údajů: vlastníci jednotek v domě spravovaném Zpracovatelem pro Správce, členové jejich domácností, nájemci a podnájemci v jednotlivých jednotkách, členové jejich domácností, příp. další osoby, jejichž osobní údaje Zpracovatel za účelem zajištění správy domu a pozemku pro Správce zpracovává.
2. Předmětem zpracování se pro účely této Smlouvy rozumí osobní údaje subjektů údajů specifikované v odst. 3. tohoto Článku Smlouvy. Dobou trvání zpracování předmětných osobních údajů se pro účely této Smlouvy rozumí doba trvání této Smlouvy.
3. Zpracovatel pro Správce zpracovává zejména tyto osobní údaje (typ osobních údajů): jména a příjmení, (rodné číslo – pouze při zápisu do OR), datum narození, adresu trvalého či jiného bydliště, (jde-li o fyzickou osobu provozující v domě/na pozemku podnikatelskou činnost, též její obchodní firmu, sídlo/místo podnikání, identifikační číslo), údaje umožňující kontakt se subjektem údajů, a to zejména korespondenční adresu, číslo telefonu, e-mailovou adresu, příp. další údaje, které jsou nezbytné pro účel zajišťování správy domu a pozemku.
4. Zpracovatel prohlašuje, že nezapojí do zpracování žádného dalšího zpracovatele bez předchozího konkrétního nebo obecného písemného povolení Správce. V případě obecného písemného povolení Zpracovatel Správce informuje o veškerých zamýšlených změnách týkajících se přijetí dalších zpracovatelů nebo jejich nahrazení, a poskytne tak Správci příležitost vyslovit vůči těmto změnám námitky.
5. 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, a to zejména poskytnutí dostatečných záruk, pokud jde o zavedení vhodných technických a organizačních opatření tak, aby zpracování splňovalo požadavky nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (dále jen „nařízení“). Nebude-li tento další zpracovatel plnit své povinnosti v oblasti ochrany údajů, odpovídá Správci za plnění povinností dotčeného dalšího zpracovatele i nadále plně Zpracovatel.
6. Zpracovatel zajistí, aby se osoby oprávněné zpracovávat osobní údaje zavázaly k mlčenlivosti, nebo aby se na ně vztahovala zákonná povinnost mlčenlivosti.
7. S přihlédnutím ke stavu techniky, nákladům na provedení, povaze, rozsahu, kontextu a účelům zpracování i k různě pravděpodobným a různě závažným rizikům pro práva a svobody fyzických osob, provede Zpracovatel vhodná technická a organizační opatření, aby zajistil úroveň zabezpečení odpovídající danému riziku, dle povahy včetně:
 - pseudonymizace a šifrování osobních údajů;
 - schopnosti zajistit neustálou důvěrnost, integritu, dostupnost a odolnost systémů a služeb zpracování;
 - schopnosti obnovit dostupnost osobních údajů a přístup k nim včas v případě fyzických či technických incidentů;
 - procesu pravidelného testování, posuzování a hodnocení účinnosti zavedených technických a organizačních opatření pro zajištění bezpečnosti zpracování osobních údajů.
8. Jakákoliv osoba, která jedná z pověření Zpracovatele a má přístup k osobním údajům subjektů údajů dle této Smlouvy, může tyto osobní údaje zpracovávat pouze na pokyn Správce, ledaže jí jejich zpracování ukládají právní předpisy. Zpracovatel přijme opatření pro zajištění tohoto požadavku.
9. Zpracovatel zohlední rizika spojená se zpracováním osobních údajů dle tohoto Článku Smlouvy a zajistí náležitou personální i administrativní bezpečnost zpracovávaných osobních údajů, včetně bezpečnosti informačních a komunikačních systémů, které Zpracovatel při zpracování těchto osobních údajů využívá.

10. Zpracovatel zohledňuje povahu zpracování osobních údajů a je Správci nápomocen prostřednictvím vhodných technických a organizačních opatření, pokud je to možné, pro splnění Správcovy povinnosti reagovat na žádosti o výkon práv, které náleží subjektům údajů.

11. Zpracovatel poskytuje Správci součinnost při zajišťování souladu s povinnostmi k zabezpečení osobních údajů dle tohoto Článku Smlouvy, a to při zohlednění povahy zpracování a informací, jež má Zpracovatel k dispozici.

12. 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.

13. Zpracovatel informuje neprodleně Správce v případě, že podle jeho názoru určitý pokyn Správce porušuje právní předpisy týkající se ochrany osobních údajů.

14. 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;

15. Správce je oprávněn kontrolovat dodržování povinností při zpracování osobních údajů Zpracovatelem.

VII. Odměna

1/ Za činnost správce, vyplývající z této smlouvy, se sjednává odměna ve výši 138,81 Kč bez DPH měsíčně za jednu jednotku.

Odměna může být každoročně valorizována k 1.5. běžného roku koeficientem míry inflace spotřebitelských cen, vyhlášených Českým statistickým úřadem. Pokud roční míra inflace nepřekročí 1 %, správce může následující roky inflace počítat a valorizovat až po překročení 1 %.

2/ Odměna bude poskytována měsíčně a bude hrazena jednotlivými vlastníky, popř. nájemníky současně s ostatními úhradami na účet správce.

3/ Odměna nezahrnuje poplatky za SIPO, servis, odečty a cejchování měřicí a regulační techniky, a další úhrady, které správce hradí ostatním dodavatelům a nadstandardní služby.

Nadstandardní služby :

1. provádění výběrových řízení na dodavatele stavebních prací podle schváleného rozpočtu u prací nad 50 tis. Kč cena dle obtížnosti příprava podkladů, prohlídka a projednání s dodavatelem 500,- až 2500,- Kč
2. zajišťování projektové dokumentace, příprava podkladů, výběr projektanta, projednání rozsahu dle rozsahu 1000,- až 1500,- Kč
3. zajištění stavebního a územního řízení, ohlášení stavby, stavebního povolení, 1000,- až 4500,- Kč bez poplatků hrazených v souvislosti se stavebním řízením/
4. zajišťování dodávek rozsáhlejších oprav a rekonstrukcí, kontrola a sledování kvality a termínů plnění oprav, rekonstrukcí, jakož i správnost účtovaných cen, mimo stavební dozor, sepisování protokolů o převzetí oprav, o technických vadách a nedostacích provedených prací pro účely reklamačního a náhradového řízení /cena bude stanovena dle rozsahu v rozmezí 0,5 - 3% z celkové částky/
5. zajištění úvěrů popř. dotací, příprava podkladů - dle složitosti bude cena stanovena v rozmezí 0,5- 3 % z výše úvěru

VIII. Jmenovitý seznam oprávněných osob

1/ Za SV jsou oprávněni jednat i samostatně:

a/

b/

c/

Jedná se zejména o hlášení závad a požadavků na opravy a údržbu a další požadavky SV.

2/ Za správce je oprávněn jednat:

a/

d/

3/ Výše uvedené osoby jsou oprávněny zastupovat smluvní strany při vzájemné spolupráci ve věci plnění činností souvisejících s předmětem mandátní smlouvy, zejména při nutné součinnosti a koordinovanosti zabezpečování konkrétních úkolů oběma stranami. Osoby b),c),d), nejsou oprávněny jednat ve věcech smluvních.

4/ V případě havárie nebo jiné události, která vyžaduje bezprostřední zásah, mohou tuto informaci předat i třetí osoby, a to přímo na tel. číslo

5/ Orientační rozpis pracovní doby správce:

Po 6:30-16.00 hod

Út 6:30-14:00 hod

St 6:30-16:00 hod

Čt 6:30-14.00 hod

Pá 6:30-13:30 hod

Úřední hodiny pro veřejnost:

Po 8:00-16:00

ST 8:00-16:00

IX. Čas plnění

1/ Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu a nabývá účinnosti dnem 1.5.2018. Je uzavírána na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou šesti měsíců.

2/ Smlouvu může vypovědět každá ze smluvních stran. V případě prokazatelného hrubého a opakovaného porušení povinností vyplývajících z této smlouvy může druhá strana vypovědět smlouvu ve zkrácené lhůtě 3 měsíců. V obou případech začíná výpovědní lhůta plynout 1.den následujícího měsíce, v němž byla výpověď druhé straně prokazatelně doručena.

X. Závěrečná ustanovení

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a zákony souvisejícími..

2. Veškeré změny a doplňky smlouvy je možno provést pouze písemně a nabývají platnosti po podpisu obou smluvních stran.

3. Obě strany prohlašují po přečtení, že obsah smlouvy je úplný a srozumitelný.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

5. Zajištění správy domu prostřednictvím příkazníka bylo schváleno na členské schůzi SVJ dne 1.4.2007.

6. Tato smlouva byla schválena výborem SVJ dne 27.4.2018

Ve Vítkově dne 27.4.2018

Ve Vítkově dne 27.4.2018

Za SV
předseda výboru

Za SBF
Zdeňka Nováková, ředitelka

.....
člen výboru

.....