

PŘÍKAZNÍ SMLOUVA O ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY BYTŮ A BYTOVÝCH DOMŮ (SMLOUVA O SPRÁVĚ NEMOVITOSTÍ)

Bytové družstvo: Stavební bytové družstvo Plzeň – jih se sídlem v Přešticích
se sídlem: Hlávkova 23, 334 01 Přeštice
IČO: 000 40 738
zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, v oddíle Dr XXV, vložce 31
bankovní spojení: ČSOB
Č. účtu: [REDACTED]
zastoupeno: [REDACTED]

(dále jen „správce“) na straně jedné

a

město Přeštice
se sídlem: Masarykovo nám. 107, 334 01 Přeštice
IČO: 00257125
bankovní spojení: ČSOB
Č. účtu: [REDACTED]
zastoupené: starostou [REDACTED]
(dále jen „objednatel“) na straně jedné

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto **smlouvu o zajišťování správy nemovitostí** následovně:

Čl. I. Úvodní ustanovení

1. Objednatel je vlastníkem bytových domů a bytových jednotek uvedených v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy, zapsaných v katastru nemovitostí na LV 10001 v k. ú. a obci Přeštice.
2. Účelem této smlouvy je zajištění některých činností správy bytových domů a bytů v souvislosti s jejich pronájmem či jiným umožněním užívání třetím osobám, k nimž je ze zákona objednatel povinen, prostřednictvím osoby správce, a to **jménem a na účet objednatele**. Předmětem této smlouvy je i výkon správy jednotek, které jsou ve vlastnictví města Přeštice a nacházejí se v domech rozdělených prohlášením vlastníka na samostatné jednotky, v nichž již město převedlo ostatní vymezené jednotky na jiné vlastníky. Předmětem smlouvy není správa podílu na společných prostorách v domech, v nichž se shora uvedené jednotky ve vlastnictví města nacházejí. Vše dále jen „nemovitosti“.
3. Činnost správce podle této smlouvy se vztahuje také na řešení likvidace pojistných událostí;

Čl. II. Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je úplatné zajišťování **správy, provozu, oprav a stavebních úprav** nemovitostí (dále jen „správa“), přičemž činnost správce podle této smlouvy je podrobněji popsána v čl. III. této smlouvy.
2. Pro zajišťování činností podle této smlouvy jsou pro správce závazná také rozhodnutí příslušných orgánů objednatele.

Čl. III. Rozsah činností správce a práva a povinnosti správce

1. Při provádění správy se zavazuje správce zajišťovat následující záležitosti provozní a technické:
 - a) provoz, údržbu, opravy, stavební úpravy a jiné změny nemovitostí, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; což se týká také všech technických zařízení nemovitostí, pokud podle nájemní smlouvy nejde o činnost příslušející nájemci bytu na jeho vlastní náklady;
 - b) revize technických sítí, technických zařízení nemovitostí, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení nemovitosti;
 - c) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že nájemce bytu stavebně upravuje se souhlasem objednatele užívaný byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění jiné části nemovitosti.
2. Při provádění správy se zavazuje správce zajišťovat následující záležitosti správního rázu:
 - a) veškeré operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle právních předpisů a zajišťování dalších činností, které jinak vyplývají pro objednatele z jiných právních předpisů;
vypracování návrhu dlouhodobého plánu oprav, rekonstrukcí a modernizací nemovitostí včetně plánovaných výdajů na jejich realizaci a jeho předložení B+T Přeštice s. r. o. nejpozději do 15. září předchozího kalendářního roku ke schválení objednatelem. K předloženému návrhu plánu se objednatel vyjádří nejpozději do 60 dnů po jeho obdržení. Nevyjádří-li se v této lhůtě, má se za to, že návrh plánu schválil.
 - b) vypracování *návrhu rozpočtu výdajů na správu* nemovitostí, na opravy, rekonstrukce a modernizace domu pro následující rok a jeho předložení B+T Přeštice s. r. o. nejpozději do 15. září předchozího kalendářního roku ke schválení objednatelem. K předloženému návrhu plánu se objednatel vyjádří nejpozději do 60 dnů po jeho obdržení. Nevyjádří-li se v této lhůtě, má se za to, že předložený návrh schválil.
 - c) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než nájemcům, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv jménem a na účet města;
 - d) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv nájemců.
3. Pro účely správy nemovitostí je správce oprávněn jménem a na účet města sjednávat smlouvy, dohlížet na plnění uzavřených smluv a vymáhat nároky z porušení povinností druhé smluvní strany, a to zejména smlouvy o:
 - a) provedení revizí, údržby, oprav a stavebních úprav nemovitostí a poskytování služeb, nejde-li o služby, které si nájemci zajišťují u dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostor), tj. např. čištění komínů a zajištění dalších služeb (používání prádelny nebo společné koupelny);

- b) provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním nemovitostí a s užíváním bytů, ke kterým nemá správce ani objednatel oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměníkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení, zabezpečení provozování technických zařízení v nemovitostech, která slouží i jiným subjektům než nájemcům, včetně péče řádného správce majetku při nakládání s nimi. Při zajištění a zabezpečení provozu technických zařízení v nemovitostech se správce bude řídit písemnými pokyny objednatele.
4. Při zadávání oprav, údržby a investic je správce povinen postupovat v souladu s podmínkami zákona o zadávání veřejných zakázek a vnitřních směrnic objednatele.
 5. Při provádění oprav, údržby a investic do spravovaných nemovitostí je správce oprávněn uzavírat smlouvy do výše limitu schváleného objednatelem dle bodu 2. písm. a) a b) tohoto článku smlouvy. Tuto zásadu je správce v souladu s pravidly města č. 4/2015 oprávněn porušit jen v případě havárie, kdy se jedná o ohrožení života osob či hrozící škody na majetku objednatele, nájemce či třetí osoby. Tuto skutečnost je správce povinen neprodleně oznámit spol. B+T Přeštice s. r. o.
 6. Správce je povinen jednou ročně, nejpozději do konce prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku, předložit objednateli zprávu o své činnosti, přehled o stavu nemovitostí a o ostatních závažných skutečnostech spojených se zajišťováním správy.
 7. Správce umožní objednateli kdykoli přezkoumat doklady týkající se správy a poskytne mu na vyžádání potřebné informace, jak je správa vedena. Správce určí úřední hodiny, v nichž umožní na základě předchozího objednání nájemcům nahlédnutí do smluv a dokladů v souladu s ustanovením § 2252 NOZ, podle pravidel stanovených objednatelem.
 8. Při výkonu správy správce postupuje podle této smlouvy, v souladu se zájmy objednatele.
 9. Správce ručí objednateli a třetím osobám za škody způsobené neplněním povinností dle této smlouvy. Správce neručí za škody vzniklé havarijním stavem, který nebylo možno předpokládat, ani mu nebylo možno zamezit. Správce rovněž neručí za škody způsobené třetími osobami nebo vzniklé v důsledku nedostatku finančních prostředků města.

Čl. IV.

Práva a povinnosti objednatele

1. Objednatel je povinen poskytovat správci součinnost, která je nutná k řádnému plnění této smlouvy, a zajistit součinnost objednatelem založené společnosti B+T Přeštice s. r. o., IČ 03808190, bezodkladně písemně informovat správce o změně nájemců v nemovitostech, o rozhodnutích orgánů objednatele majících vliv na plnění podle této smlouvy a bezodkladně oznámit správci všechny ostatní skutečnosti rozhodné pro plnění předmětu této smlouvy.
2. Objednatel se zavazuje uhradit správci za jeho činnost podle této smlouvy odměnu dle následujícího článku.

Čl. V. Odměna

1. Za plnění předmětu této smlouvy sjednávají strany této smlouvy pro správce odměnu ve výši 50,- Kč/byt/měsíc bez DPH. K této částce bude připočtena DPH v zákonné výši. Celková částka je splatná na základě vystaveného daňového dokladu do 30. dne příslušného kalendářního měsíce na účet správce uvedený v záhlaví smlouvy. Celková částka se řídí podle počtu bytů svěřených do správy správce k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce. Změnu počtu spravovaných bytů jsou smluvní strany povinny si předem písemně odsouhlasit.
2. Správce je oprávněn uplatnit u objednatele vždy do konce února každého kalendářního roku zvýšení odměny z důvodu inflace ve výši zjištěné Českým statistickým úřadem pro předchozí kalendářní rok. Jestliže správce tento svůj nárok uplatní, vzniká objednateli povinnost od následujícího měsíce hradit správci odměnu navýšenou o hodnotu inflace.

Čl. VI. Zmocnění

1. Objednatel tímto uděluje správci plnou moc k zastupování objednatele v záležitostech nemovitostí svěřených správci touto smlouvou do správy před třetími osobami. Správce je oprávněn uzavírat jménem objednatele a na jeho účet smlouvy uvedené v čl. III., odst. 3. této smlouvy.
2. Bude-li to k plnění této smlouvy potřebné, udělí objednatel správci zvláštní plnou moc k úkonům, k nimž je potřebná.

Čl. VII. Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se sjednává s účinností od **1. 9. 2018** jako smlouva na dobu neurčitou.
2. Smluvní strany si jsou vědomy skutečnosti a svým podpisem stvrzují, že správce vykonává pro objednatele činnosti dle článku III. této smlouvy již od 1. 7. 2018 a to v rozsahu vymezeném v příloze č. 1 této smlouvy, aniž by byla mezi stranami sjednána smlouva ve smyslu ust. § 2430 občanského zákoníku. Smluvní strany stvrzují, že plnění přijaté objednatelům je bezdůvodným obohacením ve smyslu ust. § 2991 občanského zákoníku. Smluvní strany v souladu s ust. § 2999 občanského zákoníku ujednávají, že objednatel uhradí správci peněžitou náhradu bezdůvodného obohacení za poskytnuté plnění v měsících červenci a srpnu 2018 ve výši sjednané v čl. V. odst. 1 této smlouvy nejpozději do 15 kalendářních dnů od podpisu této smlouvy.
3. Tuto smlouvu může kterákoliv ze stran jednostranně ukončit výpovědí i bez uvedení důvodu, přičemž strany se dohodly na výpovědní době v délce 6 měsíců. Výpovědní doba začne plynout prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Výpověď musí mít písemnou formu.
4. Do skončení výpovědní doby je správce povinen postupovat podle této smlouvy. Nejpozději v den skončení výkonu správy je správce povinen předložit objednateli zprávu o své činnosti a písemné materiály, které měl v souvislosti s touto činností k dispozici, jakož i věcné prostředky, které mu byly svěřeny.
5. Správce je při skončení účinnosti této smlouvy povinen učinit všechna opatření, která jsou nutná k odvrácení škody v důsledku přerušení činnosti správce ve prospěch objednatele.

Čl. VIII.

Ujednání o zpracování osobních údajů

1. Správce a objednatel dále ve smyslu ust. § 6 zákona č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů a čl. 28 nařízení evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679, obecné nařízení o ochraně osobních údajů („GDPR“), sjednávají, že správce bude pro objednatele zpracovávat osobní údaje subjektů údajů, a to v nezbytně nutném rozsahu pro naplnění účelu správy domu a souvisejících činností, ke kterým se správce podpisem této smlouvy zavazuje.
2. Subjektem údajů se dle tohoto článku smlouvy míní členové orgánů a zaměstnanci objednatele, nájemci a uživatelé bytů a další osoby v nájemním či jiném obdobném právním vztahu k objednateli. Správce zajistí, aby všechny osoby oprávněné zpracovávat osobní údaje zavázaly k mlčenlivosti ohledně osobních údajů. Správce zajistí podmínky pro zapojení dalšího zpracovatele dle čl. 28 odst. 2 a 4 GDPR. Správce bude objednateli nápomocen při řešení žádostí o výkon práv subjektů dle kapitoly III. GDPR a v souvislosti s povinnostmi objednatele dle čl. 32 až 36 GDPR, a umožní mu audit, včetně inspekci, prováděné správcem nebo jiným auditorem a k těmto přispěje. Správce je povinen po skončení poskytování služeb nebo na základě rozhodnutí objednatele osobní údaje vymazat.
3. Prostředky zpracování osobních údajů mohou být elektronické automatické a neautomatické a manuální.
4. Správce, coby zpracovatel, je povinen postupovat podle pokynů objednatele, není oprávněn osobní údaje dále jakkoliv zpracovávat v rozporu nebo nad rámec stanovený touto smlouvou nebo je převádět a předávat třetím osobám a dalším zpracovatelům, pokud objednatel či tato smlouva neurčí písemně jinak.
5. Správce coby zpracovatel je oprávněn zpracovávat osobní údaje, bez ohledu na to, zda se jedná o osobní údaje ve smyslu zákona, v následujícím rozsahu:
 - a) jméno, příjmení, titul, datum narození subjektu údajů a jeho zákonného zástupce, či zmocněnce,
 - b) adresa trvalého pobytu (ulice, č. p., č. e., PSČ, obec, část obce, stát) subjektu údajů a jeho zákonného zástupce, či zmocněnce,
 - c) korespondenční adresa (ulice, č.p., č. e., PSČ, obec, část obce, stát) subjektu údajů,
 - d) telefon a e-mail subjektu údajů,
 - e) údaje subjektů údajů vypovídající o jejich právech (včetně využívání těchto práv) vůči objednateli
 - f) další údaje subjektů údajů, které jsou nutné pro zajištění předmětu této smlouvy
6. Objednatel prohlašuje, že osobní údaje zpracovávané dle této smlouvy jsou získávány v souladu se zákonem.
7. Smluvní strany se zavazují, že po dobu trvání účinnosti této smlouvy bude zajištěno technické a organizační zabezpečení ochrany osobních údajů a budou přijata taková opatření, aby v této době nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům, k jejich změně, zničení či ztrátě, jakož i k jejich jinému zneužití. Mezi taková opatření budou patřit zejména pravidla pro práci s danými informačními systémy, nakládání s osobními údaji pouze pověřenými osobami zpracovatele, zajištění místností a počítačů s databázemi osobních údajů proti vniknutí neoprávněných třetích osob, zabezpečený přenos osobních údajů, a to jak manuálně, tak prostřednictvím elektronických prostředků, a mlčenlivost všech osob, které se přímo nebo nepřímo zabývají u správce coby zpracovatele zpracováním osobních údajů, o těchto osobních údajích, o jejich zpracování, pokud není vyžadováno v rámci konkrétního zpracování jinak, a o bezpečnostních opatřeních v rámci zpracování osobních údajů.

Čl. IX.
Společná a závěrečná ustanovení

1. Dnem splnění všech peněžních závazků podle této smlouvy, a to jak objednatele vůči správce, tak i naopak, je den připsání příslušné částky na účet věřitele.
2. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy je možno provádět pouze písemnými, průběžně číslovanými dodatky.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž jeden obdrží správce, jeden objednatel a jeden spol. B+T Přestice s. r. o., dosavadní správce nájemních domů a bytů ve vlastnictví objednatele.
4. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Přestice na jejím 116. jednání dne 27. 8. 2018, usnesením č. 457/2018.

V Přesticích dne 30. 8. 2018

V Přesticích dne 30. 8. 2018

Objednatel:


starosta města

správce:



.....
