

# PŘÍKAZNÍ SMLOUVA

o obstarání správy domu uzavřená ve smyslu § 2430 a následujících zákona číslo 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění (dále jen „občanský zákoník“)

(dále jen „Smlouva“)

## 1. Smluvní strany Smlouvy

### 1.1. Příkazce

**Stavební a nájemní družstvo Nýřany – Na Sklárně, družstvo**, se sídlem Nýřany, Benešova 295, PSČ 33023, IČ: 263 43 614, vedené u Krajského soudu v Plzni v oddílu Dr, vložce 1858, jednající předsedou družstva panem Michalem Vrbou

(dále jen „družstvo“)

### 1.2. Příkazník

**Triumfa s.r.o.**, se sídlem Plzeň, Masarykova 448/90, IČ 648 34 336, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni v oddílu C, vložce 7595, zastoupená jednatelem Mirkou Fišerovou

(dále jen „správce“)

## 2. Úvodní ustanovení Smlouvy

Smluvní strany Smlouvy prohlašují, že se budou navzájem řádně a včas informovat o všech skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění smluvních povinností, budou si poskytovat součinnost při zajišťování jednotlivých úkolů a budou předcházet případným sporům vzájemným jednáním a dohodou.

## 3. Výklad pojmů pro účely Smlouvy

Pro účely Smlouvy se rozumí:

- a) **jednotkou** – byt nebo nebytový prostor,
- b) **správou domu** – veškeré činnosti, které zahrnují zajišťování hospodárného a bezpečného provozu domu včetně jeho oprav a činnosti k obstarání služeb spojených s užíváním jednotky,
- c) **odměnou správce** – příjem správce, který je přiměřený druhu, množství a náročnosti jeho smluvních povinností i jejich skutečnému plnění,
- d) **zálohami na služby** – zálohy na cenu plnění poskytovaná s užíváním jednotky, tj. dodávku vody z vodovodu a vodárny, odvádění odpadních vod kanalizací, osvětlení společných prostor v domě, za odkládání a odvoz domácího odpadu, dodávky tepla a teplé užitkové vody,
- e) **zajištěním, zajišťováním** – obstarání záležitostí správcem jménem družstva a na účet družstva,

#### 4. Předmět Smlouvy

- 4.1. Správce se zavazuje, že pro družstvo bude obstarávat záležitosti týkající se správy domu. Tyto práce jsou zejména obsaženy v článku 5 Smlouvy. Správce bude při obstarávání záležitostí chránit svěřené věcné a peněžité prostředky před ztrátou, zničením, znehodnocením, poškozením a zneužitím a aktivně činit, s náležitou odbornou péčí, opatření směřující k ochraně oprávněných zájmů družstva. Správce jedná jménem družstva, na jeho náklady, podle jeho pokynů, v souladu s jeho zájmy, které jsou správci známy.
- 4.2. Družstvo se zavazuje udělit správci za účelem obstarávání záležitostí obsažených v článku 5 Smlouvy plnou moc a platit mu odměnu správce ve výši a za podmínek stanovených Smlouvou.
- 4.3. Správce je povinen obstarávat záležitosti dle Smlouvy poctivě, pečlivě a s potřebnou odbornou péčí, řádně a včas. Od pokynů družstva se může odchýlit jen tehdy, je-li to nezbytné v zájmu družstva a nemůže-li předem obdržet jeho souhlas. Jinak správce odpovídá družstvu za škodu, která byla způsobena nedodržením pokynů nebo překročením plné moci.
- 4.4. Obdržel-li správce od družstva pokyn zřejmě nesprávný, upozorní ho na to a splní takový pokyn jen tehdy, když na něm družstvo trvá.

#### 5. Povinnosti správce

- 5.1. Správce je povinen obstarávat zejména níže uvedené záležitosti **v oblasti údržby a oprav:**
- a) obstarávat hospodárný a bezpečný provoz domu, jeho údržbu a opravy,
  - b) zajišťovat předepsané kontroly, revize a zkoušky všech společných technických zařízení a odstraňovat zjištěné závady v souladu s obecně závaznými právními předpisy,
  - c) zajišťovat opatření vyplývající z právních předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví, požární ochraně a ochraně životního prostředí, které se vztahují k domu,
  - d) dle potřeby zastupovat družstvo ve věcech, které souvisejí s plněním jeho zákonných povinností, vyplývajících ze správy domu, v řízení před státními orgány (např. před soudy, policií, před orgány státní správy a státního odborného dozoru),
  - e) sjednávat smlouvy, plnit a kontrolovat smluvní povinnosti, které souvisejí se správou domu, údržbou, opravami a rekonstrukcemi společných částí domu a obstaráváním služeb a jiných činností spojených s užíváním jednotek a společných částí domu,
  - f) zajistit předšmluvní jednání a kvalifikovaný výběr dodavatelů prací, spojených se správou:
    - aa) na základě vlastního rozhodnutí schváleného družstvem, jde-li o opravy a údržbu domu s předpokládanými náklady do 50.000,- Kč vč. DPH,
    - bb) výběrového řízení, jehož vyhlášovatelem se stane správce, bude-li předpokládaný náklad na opravy a údržbu domu přesahovat 50.000,- Kč bez DPH, přičemž o výběru dodavatele rozhoduje družstvo.
  - g) provádět neodkladná opatření nutná k odstranění havarijních stavů a jiné hrozící škody, a to za podmínek uvedených v ujednání v bodu 4.3. Smlouvy.
- 5.2. Správce je povinen obstarávat zejména níže uvedené záležitosti **v oblasti hospodaření:**
- a) vést odděleným a průkazným způsobem účetnictví spojené se správou domu, v souladu se zákonem o účetnictví a dalšími obecně závaznými právními předpisy, které se na hospodaření se svěřeným majetkem vztahují,

- b) v řádném termínu zpracovávat a podávat daňová přiznání v souladu s daňovým řádem České republiky,
- c) obstarat služby spojené s užíváním jednotek (bytů) tj. dodávky vody, el. energie, případně další,
- d) navrhovat a předepisovat výše záloh za služby spojené s užíváním jednotek,
- e) zajišťovat vymáhání pohledávek fondu oprav, záloh na služby spojených s bydlením nebo s užíváním nebytových prostor a vyúčtování těchto záloh na základě rozhodnutí družstva a jím dodaných podkladů (bod 5.2. písmeno e) Smlouvy). Náklady spojené s vymáháním pohledávek a právním servisem hradí družstvo, vyjma I. a II. písemné upomínky. Vymožené pohledávky jsou poukazovány na účet družstva.
- f) obstarat poskytování nových služeb dle rozhodnutí družstva,
- g) provádět vyúčtování a rozúčtování nákladů na ceny služeb spojených s užíváním jednotek, tj. poskytovaných vlastníkům,
- h) vymáhat nedoplatky v rozsahu, který bude předem dohodnut se družstvem dle platných a účinných právních předpisů,
- i) nejméně jednou ročně (nejpozději do konce prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku), předložit družstvu zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, jakož i o jiných významných skutečnostech, které souvisejí se smluvním vztahem,
- j) před skončením svojí činnosti musí učinit vše, co nesnese odkladu, aby družstvo neutrpělo škodu.

5.3. Správce je povinen obstarávat zejména níže uvedené záležitosti **v oblasti finanční, majetkové a právní:**

- a) poskytovat na požádání družstvu informace o stavu hospodaření se svěřenými prostředky a umožnit mu nahlížení do účetních dokladů, kontrolu stavu účtu, jakož i další informace, které se vztahují k hospodaření s prostředky družstva a za tím účelem zajišťovat oddělené a nezaměnitelné vedení evidence o spravovaném majetku,
- b) provádět příkazy osobně. Svěří-li provedení příkazu jinému, odpovídá, jako by příkaz prováděl sám.
- c) právnímu zastoupení ve věcech správy dle Smlouvy využívat pouze patřičně odborně způsobilou osobu, která bude předem schválena družstvem,
- d) přehledně a srozumitelně evidovat všechny skutečnosti rozhodné pro úhradu nákladů spojených se správou Smlouvy a při vyúčtování respektovat řádně a prokazatelně oznámené změny těchto skutečností,
- e) připravovat úplné a řádně odůvodněné podklady pro určení výše záloh na služby a předkládat ke schválení družstvu.

5.5. Odpovědnost správce vyplývající ze Smlouvy skončí teprve podpisem protokolu o ukončení správy a po předání dokumentů (listin, smluv, revizních zpráv, kontrolních zjištění, znaleckých posudků, projektové dokumentace a jiných písemností) za celou dobu trvání smluvního vztahu založeného Smlouvou a po předání věcných a finančních prostředků, které mu byly k výkonu správy svěřeny. Protokol podepisují správce a družstvo.

## 6. Povinnosti družstva

- 6.1. Poskytovat správci úplné informace o úhradách předpisů placených vlastníky jednotek a nákladech spojených se správou domu hrazených z účtu družstva k poslednímu dni v měsíci za měsíc předchozí.
- 6.2. Informovat správce o zahájení řízení o prodeji jednotlivých jednotek a připravovaných a prováděných rekonstrukcích domu a jednotlivých jednotek.
- 6.3. Poskytovat správci písemné materiály a součinnost při jednáních (bod 5.1. písmeno d) Smlouvy).

- 6.4. Ve sjednaných termínech hradit správci dohodnutou odměnu včetně daně z přidané hodnoty stanovenou dle platných a účinných právních předpisů.

## **7. Odměna správce**

- 7.1. Odměna správce, tj. cena za správu byla smluvními stranami Smlouvy stanovena v období od 1.6.2019 do 31.8.2019 ve výši 55,- Kč (slovy padesátpět korun českých) měsíčně za každou bytovou jednotku ve správě a od 1.9.2019 ve výši 110,- Kč (slovy jednostodeset korun českých) měsíčně za každou bytovou jednotku ve správě. V odměně správce není zahrnuta daň z přidané hodnoty, která bude stanovena dle platných a účinných právních předpisů. Odměna správce je splatná měsíčně v běžném měsíci na základě jím vystavené faktury.
- 7.2. Správce je oprávněn zvýšit svoji odměnu dle bodu 7.1. Smlouvy každý rok pouze o míru inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zveřejňovaného Českým statistickým úřadem resp. Eurostatem pro oblast České republiky resp. Euro-zóny vždy za období kalendářního roku, a to zpětně ke dni 1. ledna. Výchozí indexační částkou pro účely Smlouvy se stane index spotřebitelských cen zveřejněný Českým statistickým úřadem resp. Eurostatem za rok 2014, indexovaná částka odměny správce je potom výchozí částkou pro další indexaci odměny správce, přičemž k prvnímu navýšení dojde 1. 1. 2021.
- 7.3. V odměně správce není zahrnuta odměna za obstarání jiné záležitosti než uvedené ve Smlouvě, nebo kterou si družstvo vyžádalo nad rámec Smlouvy.

## **8. Doba trvání Smlouvy a její ukončení**

- 8.1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne 1. červen 2019.
- 8.2. Vztah založený Smlouvou může být ukončen kdykoliv písemnou dohodou smluvních stran Smlouvy.
- 8.3. Vztah založený Smlouvou může být písemně vypovězen oběma smluvními stranami Smlouvy i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 6 kalendářních měsíců a počíná běžet od doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně Smlouvy.
- 8.4. Smluvní strany Smlouvy jsou oprávněny od Smlouvy písemně odstoupit, pokud druhá smluvní strana Smlouvy poruší své povinnosti vyplývající ze Smlouvy podstatným způsobem nebo v případě, že opakovaně poruší povinnosti ze Smlouvy pro ni vyplývající a to přes písemnou výzvu, v níž bude upozorněna na porušení povinností a v níž jí bude poskytnuta přiměřená lhůta na sjednání nápravy. Teprve marným uplynutím uvedené lhůty může oprávněná smluvní strana od Smlouvy písemně odstoupit.

## **9. Ochrana údajů a informací**

Správce je povinen nakládat s veškerými údaji, které obdrží od správce a třetích osob, v souladu s přísl. ustanoveními zák. č. 101/2000 Sb., o ochranně osobních údajů, v účinném znění a dále zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění, jakožto i jinými právními předpisy upravujícími nakládání s osobními údaji.

## **10. Domněnka dojití při doručování smluvním stranám Smlouvy**

Při doručování smluvním stranám Smlouvy se bude postupovat podle ustanovení § 573 občanského zákoníku.

### 11. Salvátorské ujednání

V případě, že se ke kterémukoli ustanovení Smlouvy či k jeho části podle zákona jako ke zdánlivému právnímu jednání nepřihlíží, nebo že kterékoli ustanovení Smlouvy či jeho část je nebo se stane neplatným, neúčinným a/nebo nevymahatelným, oddělí se v příslušném rozsahu od ostatních ujednání Smlouvy a nebude mít žádný vliv na platnost, účinnost a vymahatelnost ostatních ujednání Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit takové zdánlivé, nebo neplatné, neúčinné a/nebo nevymahatelné ustanovení či jeho část ustanovením novým, které bude platné, účinné a vymahatelné a jehož věcný obsah a ekonomický význam bude shodný nebo co nejvíce podobný nahrazovanému ustanovení tak, aby účel a smysl Smlouvy zůstal zachován.

### 12. Společná a závěrečná ustanovení Smlouvy

- 12.1. Všechny otázky, které Smlouva neupravuje, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, případně dalších obecně závazných právních předpisů, které upravují daný právní vztah.
- 12.2. Smluvní strany Smlouvy se dohodly, že zvyklosti nemají přednost před ustanoveními Smlouvy ani před ustanoveními zákona.
- 12.3. Smluvní strany Smlouvy prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že představuje projev jejich pravé, svobodné a omylu prosté vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.
- 12.4. Není-li ve Smlouvě uvedeno jinak, lze Smlouvu měnit a doplňovat jen formou písemných dodatků ke Smlouvě podepsaných oběma smluvními stranami Smlouvy, kromě případu obsaženého v bodu 7.2. Smlouvy.
- 12.5. Přílohou této smlouvy je plná moc uzavřená na základě článku 4.2. Smlouvy.
- 12.6. Tato smlouva byla podepsána ve 3 originálních vyhotoveních, z nichž jedno obdrží družstvo a dvě správce.

V Plzni dne

22.9.2017

družstvo

V Plzni dne

24.5.2019

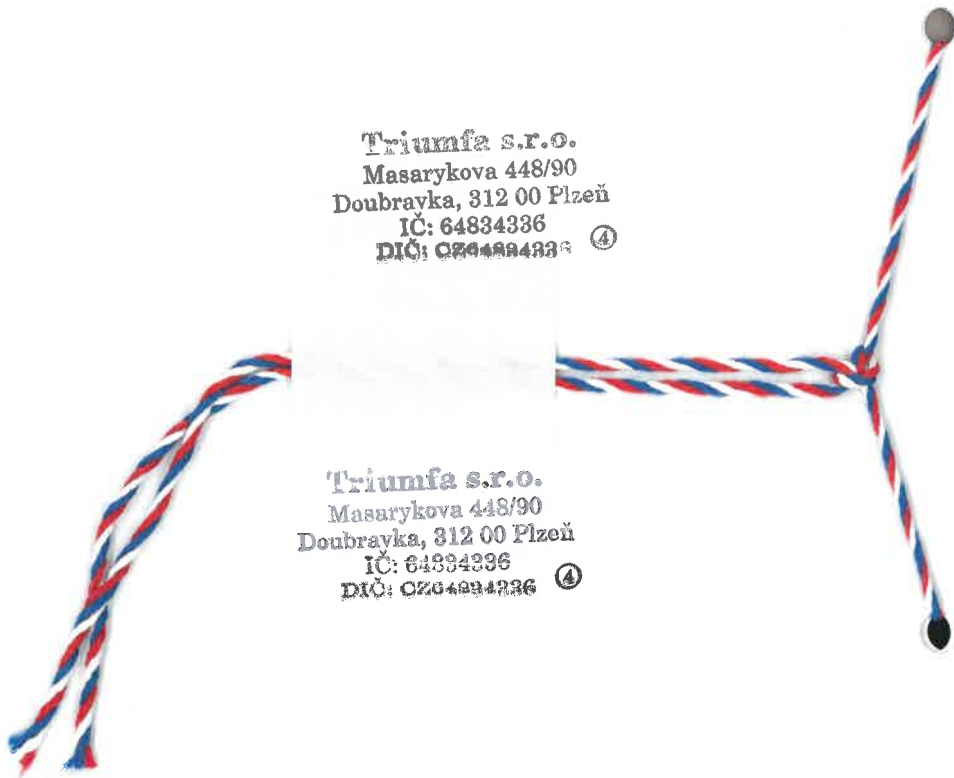
správce

**Triumfa s.r.o.**  
Masarykova 448/90  
Doubrayka, 312 00 Plzeň  
IČ: 64834336  
DIČ: CZ64834336 ④

Triumfa s.r.o.  
Masarykova 448/90  
Doubravka, 312 00 Plzeň  
IČ: 64834336  
DIČ: CZ04994336 ④

Triumfa s.r.o.  
Masarykova 448/90  
Doubravka, 312 00 Plzeň  
IČ: 64834336  
DIČ: CZ04994336 ④

Triumfa s.r.o.  
Masarykova 448/90  
Doubravka, 312 00 Plzeň  
IČ: 64834336  
DIČ: CZ04994336 ④



## **PLNÁ MOC**

**dle ustanovení § 441 a násl. zák. o. z.**

**Zmocnitel:**

**Stavební a nájemní družstvo Nýřany – Na Sklárně, družstvo**, se sídlem Nýřany, Benešova 295, PSČ 33023, IČ: 263 43 614, vedené u Krajského soudu v Plzni v oddílu Dr, vložce 1858, jednající předsedou družstva panem Michalem Vrbou

(dále jen „zmocnitel“)

**Zmocněnec:**

**Triumfa s.r.o.**

se sídlem Masarykova 448/90, Doubravka, 312 00 Plzeň, IČ 64834336, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni v oddílu C, vložce 7595, zastoupená Mirkou Fišerovou

(dále jen „zmocněnec“)

### **I.**

Zmocnitel tímto uděluje zmocněnci plnou moc k zastupování ve všech věcech, které souvisejí s obstaráváním správy domu **Stavební a nájemní družstvo Nýřany – Na Sklárně družstvo**, **podrobně specifikovaných v Příkazní smlouvě**. Tato plná moc tvoří přílohu uvedené příkazní smlouvy.

Zmocněnec je tedy oprávněn jménem zmocnitele jednat, zastupovat ho, činit návrhy a vyjádření, předkládat písemná podání, přijímat písemnosti, uzavírat a podepisovat smlouvy a další listiny a to zejména:

- a) v řízení před orgány státní moci a státní správy, zejména soudy, policií, orgány státní správy a státního odborného dozoru,
- b) s právníckými a fyzickými osobami, zejména bankami, pojišťovnami, správci veřejně prospěšných zařízení (například veřejného osvětlení, veřejných komunikací), Českou poštou, s. p., ČEZ, a.s. a dalšími.

### **II.**

Plná moc zanikne ukončením příkazní smlouvy uvedené pod bodem I. této plné moci. Tato plná moc dále zanikne jejím odvoláním zmocnitelem nebo výpovědí zmocněnce. Dokud odvolání plné moci není zmocněnci známo, mají jeho právní jednání účinky, jako by zmocnění ještě trvalo. Toho se však nemůže dovolat strana, která o odvolání zmocnění věděla, nebo měla a mohla vědět. Po zániku plné moci je zmocněnec povinen učinit ještě vše co nesnese odkladu, aby zmocnitel neutrpěl újmu na svých právech.

III.

Zmocněnec svým níže uvedeným podpisem přijímá zástupčí oprávnění od zmocnitele v rozsahu této plné moci a prohlašuje, že bude zmocnitele zastupovat s odbornou péčí, dle svých schopností, znalostí a v souladu s příslušnými právními předpisy.

V Plzni dne: 22. 5. 2019

Zmocnitel: [Signature]

V Plzni dne: 27. 5. 2019

Zmocněnec: [Signature]

Triunfa s.r.o.  
Masarykova 448/90  
Doubravka, 312 00 Plzeň  
IČ: 64834336  
DIČ: CZ04834336 ④