Č.8

SMLOUVA PŘÍKAZNÍ
pro výkon správy nemovitosti

č. 10025xxx

uzavřená dle ustanovení § 2430 a násl. občanského zákoníku

mezi

Příkazce

Společenství vlastníků Koněvova 910/61
se sídlem Hartigova 910/61, Žižkov, 130 00 Praha 3
jednající
panem Mgr. Michalem Stupkou, MBA, předsedou výboru
IČ: 223 15 217
zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeným Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 16049

(dále jen **"společenství"**)

a

Příkazník

KESO Praha spol. s r.o.
se sídlem: Praha 4, Svatoslavova 413/31, PSČ 140 00
provozovna: Říčany, Černokostelecká 2205/18, PSČ 251 01
IČ : 257 48 696
DIČ : CZ25748696
Zapsaný v OR u MěS v Praze odd. C, vložka 66702
Zastoupená:
Ing. Josef Provazník, jednatel společnosti

(dále jen **„správce"**)

uzavírají tuto příkazní smlouvu č. 10025xxx
dle ustanovení § 2430 a násl. občanského zákoníku v platném znění

I. Úvodní ustanovení

1. Společenství prohlašuje, že je právnickou osobou, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a event. pozemku event. vykonávat činnost související s provozováním technického zařízení v domě, které slouží i jiným subjektům. Společenství není plátcem daně z přidané hodnoty.

2. Statutární orgán společenství prohlašuje, že je oprávněn za společenství tuto smlouvu se správcem domu uzavřít a to pro nemovitost uvedenou na LV číslo 1809, katastrální území Žižkov, obec Praha, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

3. Správce domu prohlašuje, že je oprávněn k podnikatelské činnosti, která je předmětem této smlouvy a je schopen požadovaný výkon zajistit materiálně, organizačně a technicky. Správce domu je plátcem daně z přidané hodnoty.

4. Společenství udělí správci domu plnou moc ke všem právním jednáním, které bude jménem a na účet společenství vykonávat v souladu s touto smlouvou.

5. Správce domu podle této smlouvy jménem a na účet společenství bude pouze provádět správu, provoz a opravy společných částí domu, které jsou vymezeny v prohlášení vlastníka.

6. O předání a převzetí dokumentace domu do správy bude sepsán oběma stranami předávací protokol vč. stavu měřidel.

II. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je úplatné **obstarání správy domu správcem domu** to je **správa, provoz a opravy společných částí domu** včetně zajišťování poskytování služeb spojených s užíváním jednotek v domě ve smyslu §7 a §8 nařízení vlády č. 366/2013 Sb..

a) Správou se rozumí činnost správce v rozsahu plnění povinností společenství tak, jak jsou upraveny stanovami společenství, event. občanským zákoníkem a to zejména:

- zabezpečovat řádné a včasné plnění služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním jednotek v domě a společných částí domu s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatelů přímo
- stanovovat výši záloh na poskytované služby pro jednotlivé jednotky, vybírat je a provádět jejich vyúčtování podle příslušných právních předpisů. V průběhu kalendářního roku je správce domu oprávněn po dohodě se společenstvím výši této zálohy upravit v souvislosti se změnou cen příslušné služby
- vybírat zálohy od vlastníků jednotek, ve výši určené usnesením shromáždění do fondu oprav a správy a jednou ročně (nejpozději do 30. dubna následujícího kalendářního roku) je vyúčtovat a toto vyúčtování předat statutárnímu orgánu společenství
- upomínat nedoplatky a dluhy váznoucí na jednotkách od jednotlivých vlastníků (tj. za všechny povinné platby určené usnesením shromáždění společenství) a informovat o výši dluhu jednotlivých spoluvlastníků společenství jedenkrát měsíčně
- vést a průběžně aktualizovat evidenci všech údajů souvisejících s užíváním jednotky (počet a údaje o uživatelích jednotky, předpis úhrad, platby za jednotku, nedoplatky)
- jménem společenství uzavírat, měnit a vypovídat dodavatelské smlouvy na poskytování všech služeb souvisejících s užíváním všech jednotek v domě na základě souhlasu společenství
- přijímat, kontrolovat a evidovat všechny účetní doklady související s poskytováním služeb jednotlivými dodavateli v souladu s touto smlouvou
- všechny příjmy a platby společenství se provádí pouze prostřednictvím účtu společenství.
- o hospodaření společenství vést podvojné účetnictví podle zákona čís. 563/1991 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů event. z příjmu společenství odvádět příslušné daně z příjmu
- zpracovávat účetní závěrku a předkládat ji společenství a samostatně vést přehled o stavu fondu oprav
- jednou ročně (do čtyř měsíců po skončení kalendářního roku, nebo při ukončení správy) předložit statutárnímu orgánu společenství účetní závěrku hospodaření společenství za uplynulý kalendářní rok a vyúčtování všech záloh přijatých na bankovním účtu společenství.
- provádět administrativní a operativně-technickou evidenci činností spojených se správou domu včetně archivace všech dokladů a dokumentů vztahujících se k domu.

b) Provozem se rozumí zajišťování provozu společných částí domu včetně technických zařízení a společných technických sítí s výjimkou vodorovných umístěných v jednotkách. Zajišťovat povinné revize všech technických zařízení a rozvodů v domě (pokud to není

povinností jiného subjektu) vč. zabezpečení porevizních oprav a zajišťovat protipožární zabezpečení domu.

c) Opravami se rozumí běžná oprava a údržba společných částí domu eventuálně pozemku tak, aby se zachoval dům v provozuschopném stavu s ohledem na to, jaký je technický stav nemovitosti. Při zabezpečování oprav se správce domu řídí pokyny společenství.

d) Správce domu je povinen

- zabezpečit pro dům informaci o spojení na havarijní službu (pokud ji přímo nezajišťuje sám) a vhodnou formou (např.vývěskou v domě) s tím seznámit uživatele jednotek (to je o místech a telefonických číslech, kam se v případě havárie lze obrátit za účelem jejího odvrácení nebo zastavení)
- bezprostředně po zjištění rozsahu škod v důsledku havárie informovat příslušnou pojišťovnu (pokud škoda přesáhne limit spoluúčasti) a dále postupovat v součinnosti s ní a informovat společenství
- informovat správce inženýrských sítí o vzniklých poruchách nebo haváriích, eventuálně o nebezpečí vzniku havárie, pokud se o něm dozví.

e) Správce domu je oprávněn

- v případě havárie učinit všechny potřebné kroky, aby zabránil jejímu rozšiřování a zabezpečit dům tak, aby následky havárie byly co nejmenší
- poskytovat spoluvlastníkům nebo uživatelům domu patřičnou součinnost při správě, provozu a opravách domu. Telefonicky nebo osobně je správce domu k dispozici v kanceláři, Černokostelecká 2205/18, Říčany v hodinách pro veřejnost:

pondělí 9.00 – 13.30 a 14.00 - 18.00 hod.,
středa 9.00 – 13.30 a 14.00 – 18.00 hod.

2. Správce domu není oprávněn

a) Nakládat se spravovanou nemovitostí jiným způsobem, než jak stanoví tato smlouva, zejména není oprávněn nemovitost nebo její část prodat, zastavit, či k ní zřídit věcné břemeno.

b) Uzavírat smlouvy, jejichž předmět plnění přesahuje rámec běžných oprav a provozní údržby

III. Hospodaření společenství

1. Společenství zřídí u peněžního ústavu účet, jehož prostřednictvím se budou provádět veškeré finanční operace týkající se správy domu.
2. Veškeré platby spoluvlastníků a uživatelů bytových a nebytových jednotek spojené s provozem nemovitosti se vybírají na účet společenství.
3. Pověřený zástupce správce provádí úhrady došlých faktur a ručí za pohyb a stav finančních prostředků na bankovním účtu společenství, Společenství neprovádí žádné úhrady z bankovního účtu z důvodů zajištění odpovědnosti za pohyb a úhrady došlých faktur. Pověření zástupci společenství mají pasivní přístup na bankovní účet.
4. Správce ručí za řádné zaúčtování doručených daňových dokladů v souladu s účetní evidencí a podvojným účetnictvím, které vede podle zákona o účetnictví v úplném znění.

IV. Výše a splatnost odměny

1. Za výkon činnosti podle této smlouvy náleží správci domu měsíční odměna ve výši:

245,- Kč (slovy: dvěstěčtyřicetpětkorunčeských) bez DPH za každou bytovou a nebytovou jednotku v domě/měsíc

2. Sjednanou odměnu je společenství povinno platit správci domu na základě faktury vystavené správcem domu. K fakturované částce bude připočtena daň z přidané hodnoty v zákonné výši, v době podpisu této smlouvy 21%. Lhůta splatnosti faktur se sjednává v délce 14 dnů ode dne vystavení faktury správcem domu.

3. Do odměny správce domu nejsou zahrnuty výdaje na správní poplatky, kolky, případné odměny právní služby a výdaje na poštovné a ostatní finanční náklady společenství související s výkonem povinností správce domu podle této smlouvy.

4. S ohledem na možný pohyb cen a míru inflace se smluvní strany dále dohodly, že ceny sjednané v této smlouvě mohou být na návrh kterékoliv smluvní strany v tomto směru upravovány jedenkrát ročně o výši meziroční inflace za předchozí kalendářní rok vyjádřenou přírůstkem ročního indexu spotřebitelských cen zveřejněným Českým statistickým úřadem. Úprava cen bude platná vždy od následujícího měsíce po oznámení druhé smluvní straně.

5. Přílohou smlouvy je cenová nabídka správce se specifikací služeb zajištěných činností správce.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Společenství se zavazuje poskytovat správci domu součinnost potřebnou k výkonu činnosti podle této smlouvy a dávat bezodkladně správci domu na vědomí veškeré dokumenty a usnesení přijaté orgány společenství a týkající se správy domu.

2. Společenství se zavazuje platit správci domu sjednanou odměnu v této smlouvě a účelně vynaložené neběžné výdaje blíže nespecifikované v této smlouvě, avšak nezbytně nutné k zabezpečení předmětu činnosti podle této smlouvy a vynaložené se souhlasem společenství.

3. Správce domu je povinen zajišťovat správu domu podle této smlouvy osobně.

4. Správce domu je povinen na vyžádání předložit všechny doklady a dokumenty, vztahující se k danému požadavku společenství ke kontrole a umožnit mu nahlížet do účetních knih a vedení hospodaření společenství. Jednotlivým členům společenství toto poskytne pouze se souhlasem statutárního orgánu společenství.

5. Správce domu je povinen spolupracovat ve všech věcech správy se statutárním orgánem společenství a okamžitě ho informovat o závažných skutečnostech souvisejících se správou a o nutnosti provedení některých oprav.

6. Správce domu je oprávněn navrhovat postupy a řešení v otázkách správy zejména v oblasti provozu a oprav.

7. Činnost společenství je hrazena z prostředků k tomu určených a zálohově složených jednotlivými vlastníky jednotek (členy společenství) na tzv. fondu oprav a správy.

8. Věci pořízené správcem domu (se souhlasem společenství), avšak na jeho náklad, se podle své povahy stávají trvalou součástí (příslušenstvím) spravovaného domu nebo majetku společenství.

9. Společenství vyhotoví pro správce domu písemnou plnou moc k zastupování při plnění závazků příkazníka podle této smlouvy.

10. Správce domu neodpovídá ani neručí za škody vzniklé havarijním stavem objektu či jeho části, které nebylo možné předvídat a kterým nebylo možno ani při poskytnutí řádné odborné péče zabránit.

11. Společenství si vyhrazuje právo rozhodovat o zakázkách týkajících se plánovaných oprav či rekonstrukcí v objektu.

VI. Skončení a zánik smlouvy

1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření, účinnosti dnem ……

3. Každá ze smluvních stran může tuto smlouvu bez udání důvodů vypovědět. Výpovědní doba je tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

4. Správce domu je povinen při skončení správy domu předložit v dohodnutém termínu (nebyl-li dohodnut tedy nejdéle do 3 měsíců) společenství zprávu o své činnosti, předat veškeré dokumenty a listiny související s tím (má-li je k dispozici) a provést vyúčtování záloh a plateb na účtu společenství podle platných právních předpisů. O předání správy domu společenství vyhotovit předávací protokol vč. stavu měřidel.

5. Změny a doplňky této smlouvy lze sjednat pouze písemnou dohodou obou smluvních stran.

6. Po dobu výpovědi vykonává správce domu řádně všechny své závazky vyplývající ze smlouvy a skončí uplynutím její doby.

7. Tato smlouva se pořizuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden.

V Říčanech dne ……..

P ř í k a z c e :

.....

Mgr. Michal Stupka, MBA

předseda výboru

P ř í k a z n í k :

.....

Ing. Josef Provazník

jednatel společnosti

Přílohy:

Příloha č. 1 Cenová nabídka správce se specifikací služeb zajištěných činností správce

P L N Á M O C

Společenství vlastníků Koněvova 910/61
se sídlem Hartigova 910/61, Žižkov, 130 00 Praha 3
jednající
panem Mgr. Michalem Stupkou, MBA, předsedou výboru
IČ: 223 15 217
zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeným Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 16049

z m o c ň u j e

společnost

KESO Praha spol. s r.o.,
zastoupenou Ing. Josefem Provazníkem, jednatelem společnosti
Sídlo : Praha 4, Svatoslavova 413/31, PSČ 140 00
Provozovna: Říčany, Černokostelecká 2205/18, PSČ 251 01
IČ : 257 48 696
DIČ : CZ25748696
Zapsaný v OR vedený u Městského soudu v Praze odd. C, vložka 66702

k tomu, aby jménem spoluvlastníků nemovitosti uvedené na LV číslo 1809, katastrální území Žižkov, obec Praha, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha:

1. jednala s dodavateli energií a služeb a uzavírala jménem společenství smlouvy s dodavateli
2. objednávala a prováděla plánované revize, opravy a havarijní službu
3. prováděla výběr plateb od vlastníků (uživatelů) jednotek, tyto platby vyúčtovávala, a z toho vyplývající nedoplatky včetně penále na dlužnících vymáhala.

V Říčanech dne ……

O b j e d n a t e l :

.....
Mgr. Michal Stupka, MBA
předseda výboru

Plnou moc přijímám:

.....
Ing. Josef Provazník
jednatel společnosti