

Příkazní smlouva

o obstarávání správy domu a výkonu některých práv a povinností plynoucích ze vztahu ke společným částem domu a jednotkám ve vlastnictví

(dále jen smlouva)

uzavřená podle § 2430 a násl. Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb ve znění platných změn

Smluvní strany

1. Společenství vlastníků Kardašovská 773, 774, 775 a 776, Praha 14

se sídlem Kardašovská 773/8, Praha 9 - Hloubětín, PSČ 198 00,
zapsané v rejstříku společenství Městského soudu v Praze, oddíl S., vložka 18287,
IČ: 06325734, DIČ: CZ 06325734, neplátce DPH,
bankovní spojení FIO Banka a.s., č.ú.: 2001278265/2010,
zastoupené jednající členy výboru Petrem Jelínkem, Renatou Fišerovou a Beátou Pospíchalovou
jako příkazce na straně jedné (dále jen „společenství“ nebo „SVJ“)

a

2. Helena Nenádlová s.r.o.

se sídlem U Uranie 3/44, Praha 7 – Holešovice, PSČ 170 00,
zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 148488,
IČ: 285 33 046, DIČ: CZ 285 33 046,
bankovní spojení: FIO banka a.s., č.ú.čtu 2700329332/2010,
zastoupená: Helenou Nenádlovou, jednatelkou společnosti
jako příkazník na straně druhé (dále jen „správce“)

Osoby oprávněné

Společenství prohlašuje, že oprávněnými osobami k úkonům a jednáním se správcem v rámci této smlouvy jsou členové výboru společenství.

Ke dni podpisu smlouvy jsou to:

Petr Jelínek	Tel.	e-mail:
Renata Fišerová	Tel.	e-mail:
Beáta Pospíchalová	Tel.	e-mail:

Správce prohlašuje, že oprávněnými osobami k úkonům a jednáním se společenstvím v rámci této smlouvy jsou v rozsahu svých kompetencí níže uvedené osoby.

Ke dni podpisu smlouvy jsou to:

Helena Nenádlová	tel	603 322 707	e-mail	hene@hene.cz
------------------	-----	-------------	--------	--

centrální kontakt: všichni pracovníci e-mail: sprava@hene.cz.

Jestliže dojde ke změně výše uvedených oprávněných osob ve funkcích nebo v jejich kontaktech, je povinností společenství i správce druhou stranu bezodkladně informovat, jinak se má zato, že oprávněnými osobami jsou osoby shora uvedené. Při změně těchto osob není nutné uzavřít dodatek smlouvy.

Čl. I.

Předmět smlouvy

- Předmětem této smlouvy je úplatné obstarávání správy:
 - Budovy – bytových domů na adrese Kardašovská 773,774,775,776, Praha 14 - Hloubětín (dále jen „dům“) nacházejícího se na pozemcích 566/4, k.ú. Hloubětín, obec Praha, a
 - přílehlých pozemků ve spoluvlastnictví členů společenství v dohodnutém rozsahu.
- Obstaravatelská činnost správce podle odstavce (1.) spočívá v právních úkonech činěných jménem společenství vlastníků
- jednotek a na jejich účet na základě plné moci a v uskutečňování praktických činností dále uvedených, k nimž plné moci není
- třeba, v rozsahu a za podmínek touto smlouvou dohodnutých.
- Obstarávání správy domu se sestává z činností dle výběru uvedeného níže a smluvní strany se dohodly na jejím provádění v rozsahu:
 - varianta B - ekonomická, administrativní a účetní správa,
 - varianta C- technická správa,
 - varianta E - odborné činnosti správce,dle přílohy č.4 smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. II.

Prohlášení o vlastnictví

Společenství prohlašuje, že je tvořeno vlastníky jednotek v domě a spoluvlastníky společných částí domu a pozemků specifikovaných v čl. I. této smlouvy.

Čl. III.
Výklad některých pojmů

Pro účely této smlouvy se rozumí:

- Jednotkou byt nebo nebytový prostor jako stavebně vymezená část domu (shodná s jednotkou vymezenou prohlášením vlastníka) nebo specifikovaný podíl na stavebně vymezené části domu, jedná se např. o garážová stání v garážové hale (několik jednotek odpovídá jedné jednotce vymezené prohlášením vlastníka).
- Společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., nař. vlády č.366/2013 Sb.a v souladu s Prohlášením vlastníka budovy.
- Běžnou opravou nebo běžnou údržbou oprava nebo údržba společných částí domu o předpokládaných nákladech do výše 5.000,- Kč na jednotlivou opravu nebo údržbu.
- Velkou opravou nebo velkou údržbou rozsáhlá nebo celková oprava nebo údržba, rekonstrukce, modernizace nebo výměna společných částí domu převyšující rozsah běžné opravy nebo údržby.

Čl. IV.
Povinnosti správce v oblasti technické správy domu

1. Ustanovení tohoto článku jsou platná pouze v případě, že je dohodnuto provádění technické správy objektu.
2. Správce je povinen zajistit provoz předmětného domu a pozemku včetně provozu technických zařízení v domě a společných částí technických sítí - tj. rozvodů elektrické energie, plynu, teplé i studené vody, tepla a odvodu kanalizačních splašků, výtahu, společné televizní antény (je-li instalována) a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě.
3. Správce je povinen v oblasti oprav společných částí domu provádět a zajišťovat služby dle varianty dohodnuté v čl. I., odst. 3.

Čl. V.
Povinnosti správce v oblasti ekonomické a účetní správy domu

1. Ustanovení tohoto článku jsou platná pouze v případě, že je dohodnuto provádění ekonomické a účetní správy objektu.
2. Správce je povinen provádět ekonomickou a účetní správu objektu dle varianty dohodnuté v čl. I., odst. 3.

Čl. VI.
Další povinnosti správce

1. Správce je povinen v rámci své činnosti vést a archivovat příslušnou technickou a provozní dokumentaci k domu (projektová dokumentace, revizní zprávy, pasporty domu, bytů, nebytových prostor apod.), která byla správci protokolárně předána.
2. Správce je povinen umožnit společenství nahlédnutí do svých evidencí vztahujících se ke spravované nemovitosti.
3. Končí-li správce svou činnost, je povinen účetně a finančně se s ním vypořádat. Dále je povinen předat osobě pověřené společenstvím vlastníků veškerou dokumentaci domu, originály účetních dokladů, účetní závěrky, smlouvy s dodavateli a jinou dokumentaci, kterou má k dispozici prostředky, které mu byly svěřeny.
4. Při správě domu je správce povinen dbát písemných pokynů výboru společenství. Odchýlit se od nich může jen tehdy, je-li to nezbytné v zájmu společenství a nemůže-li včas obdržet jeho souhlas.
5. Správce není povinen zajišťovat archiv dokumentů společenství, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

Čl. VII.
Oprávnění správce

1. Správce je oprávněn k:
 - a) zajišťování a provádění činností, jejichž zajišťování a provádění má za povinnost dle předchozích článků této smlouvy;
 - b) v rámci těchto povinností je oprávněn k veškerým jednáním a k uzavírání příslušných smluv z těchto činností vyplývajících včetně výkonu práv a povinností. Plná moc opravňující správce je obsažena v příloze č. 1 k této smlouvě;
 - c) zajišťování výkonu práv a povinností vyplývajících z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví a o požární ochraně ve vztahu ke společným částem domu;
 - d) zajišťování úkonů ve stavebním, vodohospodářském a jiném řízení a ve všech dalších případech vyplývajících z předmětu této smlouvy, ke kterým není třeba zvláštní plné moci;
 - e) zajišťování poskytování služeb spojených s užíváním jednotek;
 - f) zajišťování oprav a údržby v jednotkách vlastníků na jejich náklady;
 - g) úhradě výdajů společenství z účtu společenství, pokud k tomu obdrží plnou moc;
 - h) inkasování odměny za správu dle této smlouvy;
 - i) zastupování třetí osobou v soudních, správních a obdobných řízeních na náklady společenství.
2. Kromě výše uvedených oprávnění je správce oprávněn k zajišťování dalších činností, ke kterým obdrží zvláštní plnou moc.
3. Pokud z této smlouvy nevyplývá něco jiného, může správce ke splnění závazků vyplývajících z této smlouvy použít jiné osoby. Učiní-li tak, odpovídá jako by záležitost obstaral sám.
4. Správce není oprávněn jednat v rozporu se stanovami společenství, pokud není se společenstvím dohodnuto jinak.

Čl. VIII.
Povinnosti společenství

1. Společenství je povinno:
 - a) jednat, rozhodovat a konat ve věcech
 - v nichž není povinen jednat, rozhodovat a konat správce,
 - v nichž jeho rozhodnutí je podmínkou k jednání správce,

- ve kterých ho správce o jednání, rozhodnutí a konání požádá,
- b) písemně předat do 15 dnů od doručení návrhů či požadavků správce závěry jednání a rozhodnutí,
- c) kontrolovat výkon, jednání a činnost správce,
- d) bez zbytečného odkladu písemně oznámit správci potřebu oprav v domě, které má podle této smlouvy zajistit správce, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
- e) v případě havárie kontaktovat smluvní dodavatelskou firmu a neprodleně informovat správce,
- f) zajistit přístup do všech jednotek, pokud je to nezbytné k zajištění provozu, oprav, údržby nebo úpravy ostatních jednotek, popř. domu jako celku,
- g) zajistit přístup do jednotek za účelem provedení odečtu měřidel umístěných v jednotce v předem stanoveném termínu. Nesplní-li tuto povinnost, zajistí odečet v příslušné jednotce a nejpozději do 14 dnů po stanoveném termínu oznámí údaje správci,
- h) předat správci kopie dle přílohy č. 6 smlouvy Předávací protokol dokumentace objektu a dále doklady o změnách, doplňcích a dodatcích dokladů a evidencí dokumentů uvedených v této příloze,
- i) poskytnout správci součinnost potřebnou pro výkon správy,
- j) řádně a včas předávat správci potřebné provozní a účetní doklady,
- k) zřídit samostatný provozní účet společnosti a zajistí pro správce právo elektronického přístupu k tomuto účtu,
- l) do 6 měsíců od uzavření této mandátní smlouvy na sebe uzavřít veškeré smluvní vztahy, pokud se správce a společnost nedohodnou jinak,
- m) zodpovědět dotaz správce do 30 kalendářních dnů. V případě, že není možné dotaz v této lhůtě kvalifikovaně zodpovědět, je společnost povinnou ve stejné lhůtě oznámit, kdy bude dotaz zodpovězen,
- n) používat pro zadávání požadavků na evidenci on-line aplikaci určenou správcem.

Nejedná-li společnost v souladu s výše uvedenými povinnostmi, bere tímto na vědomí, že nese plnou zodpovědnost z případných důsledků vzniklých jejich porušením.

Čl. IX. Odměna správce

2. Za obstarávání správy domu, jak je sjednána dle čl. I. této smlouvy, uhradí společnost správci odměnu.
3. Odměna se hradí měsíčně na účet správce a je splatná do 5.dne následujícího po měsíci, za který je odměna hrazena.
4. Celková měsíční odměna sjednaná ke dni podpisu této smlouvy činí:

Kardašovská 773					
27	x	175,-Kč	=	4.725,-Kč	bytových jednotek
2	x	175,-Kč	=	350,-Kč	nebytových komerčních jednotek
0	x	175,-Kč	=	0,-Kč	společných částí domu a pozemku využívaných jen některými vlastníky k nekomerčním účelům
Kardašovská 774					
27	x	175,-Kč	=	4.725,-Kč	bytových jednotek
0	x	175,-Kč	=	0,-Kč	nebytových komerčních jednotek
0	x	175,-Kč	=	0,-Kč	společných částí domu a pozemku využívaných jen některými vlastníky k nekomerčním účelům
Kardašovská 775					
8	x	175,-Kč	=	1.400,-Kč	bytových jednotek
0	x	175,-Kč	=	0,-Kč	nebytových komerčních jednotek
0	x	175,-Kč	=	0,-Kč	společných částí domu a pozemku využívaných jen některými vlastníky k nekomerčním účelům
Kardašovská 776					
8	x	175,-Kč	=	1.400,-Kč	bytových jednotek
0	x	175,-Kč	=	0,-Kč	nebytových komerčních jednotek
0	x	175,-Kč	=	0,-Kč	společných částí domu a pozemku využívaných jen některými vlastníky k nekomerčním účelům
tj. měsíčně celkem				12.600,-Kč	

Smluvní strany se dohodly, že správce domu je oprávněn navýšit odměnu, bude-li navýšen počet jednotek a společných prostor užívaných vlastníky i třetími osobami a současně bude-li nutné evidovat a předepisovat platby pro tyto jednotky a společné části domu.

5. Správce není plátcem daně z přidané hodnoty ke dni podpisu této smlouvy. Stane-li se plátcem, bude k celkové měsíční odměně připočtena daň z přidané hodnoty v sazbě dle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění.
6. Odměna správce podle odstavců (1) a (2) nezahrnuje cenu nadstandardních služeb, jejich ceny jsou uvedeny v ceníku, který je nedílnou součástí této smlouvy. Tyto služby budou poskytovány na základě objednávky osoby zmocněné společností.
7. Smluvní strany se dohodly, že správce domu je oprávněn ceník v každém kalendářním roce valorizovat v závislosti na míře inflace v předchozím kalendářním roce vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeným Českým statistickým úřadem. O vyhlášení nového ceníku je správce povinen společnost informovat.

Čl. X. Inflační doložka

1. Úplata dohodnutá v této smlouvě je dohodnuta v cenové úrovni dne podpisu smlouvy.
2. Strany se dohodly, že výše odměny správce bude změněna dle indexu spotřebitelských cen, jestliže dojde ke zvýšení proti stavu uvažovanému ve znění smlouvy. Výše úplaty se potom zvýší minimálně o toto procento, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
3. Výše úplaty se dohodou smluvních stran může změnit i jindy, základě písemného dodatku vyhotoveného k této smlouvě.

Čl. XI.

Porušení smluvních povinností, odpovědnost a pojištění

1. Poruší-li správce domu svou smluvní povinnost tím, že neposkytuje smlouvené služby včas a řádně, použijí se příslušná ustanovení občanského zákoníku, v platném znění.
2. Při nedodržení dob splatnosti dohodnutých v této smlouvě je smluvní strana, která je v prodlení, povinna platit úroky z prodlení podle občanského zákoníku, v platném znění, a příslušných prováděcích předpisů. Toto ujednání neplatí v případě, že správce bude v prodlení z důvodu nedostatku financí na běžném účtu způsobeném opožděnou úhradou záloh na náklady spojených se správou domu jednotlivými vlastníky jednotek. Při nedodržování dob splatnosti je věřitel oprávněn dlužníka písemně vyzvat k plnění. Pokud dlužník do 14 dnů od doručení výzvy nesplní své závazky, je věřitel oprávněn k okamžitému jednostrannému odstoupení od smlouvy.
3. Vznikne-li v důsledku porušení smluvní povinnosti druhé straně škoda, použijí se obecná ustanovení o odpovědnosti za škodu.
4. Za škody vzniklé případným havarijním stavem domu, který nebylo možno předpokládat ani mu nebylo možno zamezit, správce domu neodpovídá. Rovněž správce domu neodpovídá za škody, vzniklé živelnými pohromami.

Čl. XII.

Omezení a rozšíření kompetencí příkazníka

Příkazník nemovitosti není oprávněn bez výslovného souhlasu příkazce vyřizovat následující záležitosti: *nestanoveno*.

Čl. XIII.

Platnost smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Tuto smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí. Výpovědní doba je šestiměsíční a počíná běžet prvním kalendářním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení správy si předají veškerou dokumentaci k domu, po vzájemném vypořádání závazků a pohledávek.

Čl. XIV.

Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany se dohodly na doručování písemností takto: Písemná zásilka se považuje za doručenou, byla-li odeslána na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy průkazným způsobem (např. „doporučeně“ nebo na tzv. „dodejku“), a to i v případě, že druhá strana zásilku nepřevzala od přepravce.
2. Tuto smlouvu lze měnit jen písemnými dodatky odsouhlasenými oprávněnými zástupci smluvních stran.
3. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neuvedená se řídí příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku a zákona o vlastnictví bytů, ve znění platných změn.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních. Správce domu i výbor společenství obdrží po jednom vyhotovení smlouvy se všemi přílohami.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
6. Nabude-li smlouva takto platnosti, jsou jejími ustanoveními vázáni všichni členové společenství, tj. všichni vlastníci jednotek v domě.
7. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem

Přílohy smlouvy:

- příloha č.1 - Výpis z katastru nemovitostí;
- příloha č.2 - Výpis z rejstříku společenství;
- příloha č.3 - Výpis z obchodního rejstříku správce;
- příloha č.4 - Činnosti představující obstarání správy včetně ceníku;
- příloha č.5 - Plná moc k zastupování společenství;
- příloha č.6 - Předávací protokol dokumentace objektu.

V Praze dne

Podpis za společenství:

Podpis za správce: