

120182213

PŘÍKAZNÍ SMLOUVA o zajištění některých činností při správě domu a pozemku

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

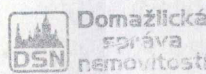
Domažlická správa nemovitostí spol. s r.o., se sídlem v Domažlicích, Zahradní ul. 513, PSČ 344 67, IČO: 26324261, DIČ: CZ26324261

bankovní spojení: KB a.s. pobočka Domažlice

č. účtu: [REDACTED]

zastoupená [REDACTED], jednatelem

(dále jen „správce“)



Došlo: 06. 12. 2018

a V hod. [REDACTED]
Počet příloh: [REDACTED]

- 1) [REDACTED], Pelnářova 406, Domažlice, narozen [REDACTED], r.č. [REDACTED] a [REDACTED]
Ing., Pelnářova 406, Domažlice, narozena [REDACTED], r.č. [REDACTED]
 - 2) [REDACTED], Pelnářova 406, Domažlice, narozena [REDACTED], r.č. [REDACTED]
 - 3) [REDACTED], Pelnářova 406, Domažlice, narozen [REDACTED], r.č. [REDACTED]
 - 4) [REDACTED], Pelnářova 406, Domažlice, narozena [REDACTED], r.č. [REDACTED]
- (dále jen „příkazce“ či jednotlivě „příkazci“ nebo „vlastníci“)

tuto

PŘÍKAZNÍ SMLOUVU o zajištění některých činností při správě domu a pozemku

čl. I.

Předmět smlouvy

1. Příkazci jsou vlastníky jednotek v domě č.p. 406 v ulici Pelnářova postaveném na pozemku parc. č. st. 1471/1 (zastavěná plocha a nádvoří) a zapsaném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice na listu vlastnictví č. 7418 pro k.ú. Domažlice, část obce Bezděkovské předměstí, obec Domažlice (dále jen „dům“). S vlastnictvím jednotek je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech uvedeného domu a na pozemku parc. č. st. 1471/1 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Domažlice (dále jen „pozemek“).
2. V domě nevzniklo společenství vlastníků jednotek. Příkazci (jakožto vlastníci jednotek) v návaznosti na ustanovení § 1191 a § 1208 písm. h) občanského zákoníku sjednávají se správcem tuto smlouvu, na jejímž základě bude správce za níže dohodnutou odměnu pro příkazce zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku.
3. K odstranění jakýchkoliv pochybností smluvní strany konstatují, že správce se touto smlouvou zavazuje k provádění činnosti, která je svojí povahou činností administrativní a zprostředkovatelskou (vedení evidencí, dokumentace, přípravě podkladů, obstarávání nabídek od zhotovitelů, zprostředkování uzavření smlouvy s osobou oprávněnou provádět revize apod.), případně bude správce (na základě zvláštní plné moci) uzavírat určité smlouvy v zastoupení příkazců. Předmětem této smlouvy není závazek správce k provádění vlastní údržby a oprav domu, pozemku, resp. společných částí, ani závazek k dodávkám energií, a správce ani nenese náklady na takové práce či dodávky. Závazek provést určité práce jakožto zhotovitel (údržbu společných částí, přístupových cest apod.) či závazek dodávat určité energie může správce převzít na základě samostatných smluv (resp. objednávek).
4. Společné části domu jsou pro účely této smlouvy vymezeny prohlášením vlastníka a případně platnými právními předpisy.

5. Příkazci jsou povinni
 - předložit správci dohody, které mezi sebou uzavřeli v oblasti správy domu a pozemku a informovat správce o jejich případných změnách,
 - informovat správce o tom, kdo je osobou správce ve smyslu § 1190 věta druhá a § 1192 odst. 1 věta druhá obč. zákoníku (dále jen „**pověřený vlastník**“), a o případné změně v osobě pověřeného vlastníka.
6. Pokud je některá z jednotek předmětem podílového spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů, jsou spoluvlastníci povinni zmocnit neodkladně společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu (vůči pověřenému vlastníkovi a správci).

čl. II.

Komunikace mezi stranami

1. Příkazci se dohodli na určení pověřeného vlastníka v samostatné dohodě mezi příkazci (dále jen „**Dohoda vlastníků**“), která je přílohou č. 1 této smlouvy. Uvedená Dohoda vlastníků upravuje též základní pravidla týkající se správy domu a pozemku.
2. Příkazci tímto udělují pověřenému vlastníkovi plnou moc k tomu, aby jako jejich zástupce
 - dával správci pokyny k nakládání s peněžními prostředky, které jsou shromážděny na zvláštním účtu, jehož zřízení předpokládá Dohoda vlastníků,
 - dával správci pokyny týkající se postupu správce ve věcech, jež jsou předmětem závazku správce a kde je takových pokynů zapotřebí,
 - předával správci informace a podklady potřebné k činnosti správce.Ve věcech, kde je to potřebné, si pověřený vlastník vyžádá souhlas ostatních příkazců (vlastníků), případně bude o příslušné otázce rozhodnuto hlasováním vlastníků. Správce není povinen ověřovat, zda nedošlo ke změně pověřeného vlastníka, či zda si pověřený vlastník před předáním pokynu správci vyžádal souhlas ostatních vlastníků či rozhodnutí, kde je to zapotřebí. Za pravdivost, správnost a úplnost údajů a pokynů odpovídá pověřený vlastník.
3. Příkazci a správce se dohodli, že komunikace mezi správcem a příkazci bude zajištěna prostřednictvím pověřeného vlastníka. Pokud se v této smlouvě hovoří o povinnosti správce informovat příkazce, předložit příkazci určitý podklad apod., splní správce tuto povinnost tím, že tuto povinnost splní vůči pověřenému vlastníkovi.
4. Každý příkazce je oprávněn požadovat, aby mu správce umožnil nahlédnout a pořídit si kopie dokladů týkajících se společné věci (domu a pozemku), které má správce v držení.

čl. III.

Činnost správce

1. Správce zajišťuje následující činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického:
 - a) provoz, údržbu, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu; je-li provádění oprav, stavebních úprav a případných jiných změn podmíněno rozhodnutím příkazců zákonem stanoveným postupem, informuje správce o jeho přijetí a obsahu pověřený vlastník.
 - b) revize vyhrazených zařízení ve společných částech, u nichž povinnost provádět revize stanovuje právní předpis. Správce ve spolupráci s příkazcem zajistí odstranění případných závad z revizních zpráv plynoucích. V případě závad, jejichž odstranění nelze realizovat z důvodů na straně příkazce (případně jednotlivých vlastníků jednotek), toto správce oznámí příkazci a příkazce nese plnou odpovědnost za odstranění takových závad.
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku.
2. Správce zajišťuje následující činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností:

- a) vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - b) poskytování podkladů pověřenému vlastníkovvi pro stanovení výše záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku, a to včetně návrhu výše pro jednotlivé vlastníky jednotek; o výši záloh rozhodují vlastníci jednotek, případně se o jejich výši vlastníci jednotek dohodnou.
 - c) poskytování podkladů pro stanovení záloh na úhrady cen služeb a pro jejich vyúčtování a vypořádání, a to včetně přípravy návrhu na stanovení výše záloh jednotlivým vlastníkům jednotek a přípravy jednotlivých vyúčtování záloh na služby podle pravidel dohodnutých mezi vlastníky jednotek.
 - d) vedení evidence plateb, které jsou jednotliví vlastníci jednotek povinni platit podle Dohody vlastníků, s rozlišením plateb poskytnutých jednotlivými vlastníky,
 - e) upozornění příkazců a pověřeného vlastníka na neplnění platebních povinností vlastníků jednotek, které může správce zjistit z evidencí, jež má vést,
 - f) na základě písemné žádosti vypracování návrhu na provedení oprav, rekonstrukcí a plánu revizí pro následující rok, a to včetně předpokládaných výdajů na jejich realizaci, zejména na odstranění závad havarijního charakteru. Návrh správce předloží příkazcům bez zbytečného odkladu, zpravidla do jednoho měsíce od obdržení žádosti. Součástí návrhu bude případně upozornění na potřebu zvýšit příspěvky na správu domu a pozemku,
 - g) příprava podkladů pro soudní spory či správní řízení, zprostředkuje právní pomoc.
3. Správce zajistí poskytování služeb spojených s užíváním jednotek (bytů) a společných částí domu – např. dodávky vody a odvádění odpadních vod, el. energie, dodávky plynu, tepla a TUV a činnosti nutné k provedení vyúčtování takových služeb, s výjimkou těch, které si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo. Všichni příkazci udělují správci plnou moc, aby v jejich zastoupení sjednával smlouvy týkající se poskytování služeb spojených s užíváním jednotek (bytů) a společných částí domu.
4. Správce na žádost příkazce zajišťuje uzavření pojistných smluv týkajících se pojištění domu a pozemku, a to po předcházejícím schválení rozsahu pojištění ze strany příkazce. Správce dále zajistí úhradu pojistného podle takových pojistných smluv. Všichni příkazci udělují správci plnou moc, aby v jejich zastoupení sjednával pojistné smlouvy uvedené v předcházející větě. Správce poskytne příkazci součinnost ve věcech likvidace pojistných událostí.
5. K odstranění jakýchkoliv pochybností smluvní strany sjednávají a shodně konstatují, že náklady na provoz, údržbu, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí, na revize vyhrazených zařízení a odstraňování závad na nich, na údržbu pozemku a přístupových cest a náklady na další obdobné činnosti nesou příkazci. Správce v případě těchto činností zprostředkuje provedení příslušných činností (prací) odborně způsobilou osobou a před jejich provedením obstará cenovou nabídku, případně další podklady pro rozhodnutí příkazců.
6. Správce zajišťuje nepřetržitou pohotovostní havarijní službu (celoročně v rozsahu 24 hodin denně včetně sobot, nedělí a svátků). V rámci této havarijní služby provádějí opravy pracovníci správce následujících profesí: vodoinstalatér a elektrikář. Pracovníci správce se dostaví na místo havárie do 2 hodin od nahlášení poruchy, ledaže tomu brání mimořádné okolnosti. V případě potřeby oprav většího rozsahu, případně v případě oprav, které nelze provést ihned z jiných objektivních důvodů (vyžadují další technické zázemí, materiál, projekt, vybavení, subdodávku apod.), učiní pracovník v rámci havarijní služby opatření k zamezení škod a úrazů. Náklady na práce (opravy apod.) prováděné v rámci havarijní služby nejsou zahrnuty v odměně správce a budou účtovány příkazci jako odměna za provedení díla (objednaného servisního zásahu).
7. Správce zřídil zvláštní bankovní účet u Raiffeisenbank, a.s. (č. účtu [REDACTED]), na který budou příkazci platit zálohy a další platby podle Dohody vlastníků a případně další dohodnuté příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „**zvláštní**

účet“), Zvláštní účet je veden na jméno správce. Na zvláštním účtu budou shromažďovány pouze prostředky příkazců (vlastníků) a zvláštní účet nebude správcem užíván k jiným účelům než ve prospěch příkazců (vlastníků), a to v souladu se závazkem správce podle této smlouvy. Správce bude prostředky na zvláštním účtu evidovat odděleně jako prostředky příkazců. S prostředky na zvláštním účtu bude správce disponovat podle pokynů pověřeného vlastníka (viz zmocnění v čl. II. odst. 2 této smlouvy). Správce je podle ujednání účastníků dále oprávněn (i bez přímého pokynu pověřeného vlastníka) použít prostředky na zvláštním účtu na úhradu nákladů na služby uvedené v čl. III. odst. 3, na úhradu pojistného podle čl. III. odst. 4, na úhradu nákladů na zajištění revizí, na úhradu své odměny podle čl. IV. odst. 3 této smlouvy, na úhradu poštovního a na úhradu dalších nákladů uvedených v příloze č. 2 této smlouvy. Výdaje spojené s údržbou a opravami společných částí domu nebo domu jako celku je správce oprávněn hradit pouze na základě dokladu, který bude mít náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů a bude podepsán pověřeným vlastníkem.

čl. IV.

Povinnosti příkazce, odměna správce

1. Příkazci jsou povinni poskytovat správci součinnost, která je nutná k řádnému plnění jeho povinností, bezodkladně písemně informovat správce o změně vlastníků jednotek v domě a bezodkladně oznámit správci všechny skutečnosti rozhodné pro plnění předmětu této smlouvy. Podklady pro vyúčtování a rozúčtování záloh na služby poskytnou příkazci správci vždy nejpozději do 31. ledna roku následujícího po roce, za který je vyúčtování a rozúčtování služeb prováděno.
2. Bude-li to k plnění úkolu správce nezbytné, udělí příkazci správci zvláštní plnou moc.
3. Za plnění předmětu této smlouvy jsou příkazci povinni společně a nerozdílně platit správci odměnu. Výše odměny správce činí měsíčně částku vypočítanou jako součin:
 - a) 126,- Kč + DPH ve výši dle platných předpisů (složka odměny připadající na jeden byt) a
 - b) počtu bytů v domě,
4. Správce je počínaje rokem následujícím po roce, ve kterém tato smlouva nabyla účinnosti, oprávněn sjednanou odměnu každoročně zvýšit (valorizovat) vždy s účinností od 1.1. daného kalendářního roku, a to o částku odpovídající úředně stanovené kladné míře inflace (míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) vyhlášené příslušným orgánem (Českým statistickým úřadem) za předchozí kalendářní rok. Zvýšení odměny správce oznámí příkazci.
5. Odměnu vyúčtuje správce čtvrtletně, vždy k poslednímu dni kalendářního čtvrtletí, a to zpětně za uplynulé čtvrtletí. Odměna je splatná do 14 dnů na účet správce uvedený na začátku této smlouvy (v rámci údajů o správci), případně na jiný účet, který správce příkazci písemně oznámil.
6. Sjednaná odměna je odměnou za obstaravatelskou a administrativní činnost správce (sjednávání smluv ve vymezeném rozsahu, vedení evidencí, zpracování vyúčtování služeb a další agendy). V této odměně nejsou zahrnuty náklady ani odměny související s údržbou a provozem domu a pozemku (zejména náklady na údržbu a opravy domu, na revize, na plnění daňových povinností, náklady na plnění dodávek vody, energií, prací a služeb, zejména náklady na údržbářské práce, na odečty vodoměrů a/nebo poměrových měřičů, na zpoplatněná podání úřadům, na ověřování dokumentů příkazce (kolkové známky, poplatky úřadům apod.), náklady spojené s doručováním písemností vlastníkům jednotek, náklady na rekonstrukci či doplnění účetní či jakékoli jiné dokumentace, která nebyla správci předána v řádném stavu, na soudní poplatky, odměny advokátů, znalců, auditorů, daňových poradců, odměna za zpracování podkladů pro banky za účelem poskytnutí úvěru apod.), kteréžto náklady nesou příkazci.

čl. V.
Zánik závazku

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Smluvní strany se dohodly, že každá z nich je oprávněna závazek založený touto smlouvou vypovědět písemnou výpovědí, přičemž výpovědní doba končí posledním dnem třetího měsíce následujícího po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Smluvní strany dohodou vylučují aplikaci ustanovení § 2440 a § 2443 obč. zákoníku.
3. Neprodleně po zániku závazku z této smlouvy je správce povinen předat příkazci dokumentaci a další doklady, které získal při plnění povinností podle této smlouvy. Správce je oprávněn ponechat si kopie dokladů, které potřebuje k uplatňování práv či k plnění povinností podle této smlouvy. O předání dokladů bude pořízen zápis. Správce poskytne na žádost příkazci další nezbytnou součinnost potřebnou k tomu, aby příkazce mohl dále řádně vykonávat správu domu a pozemku či předat úkoly v oblasti správy jinému správci.

čl. VI.
Společná a závěrečná ustanovení

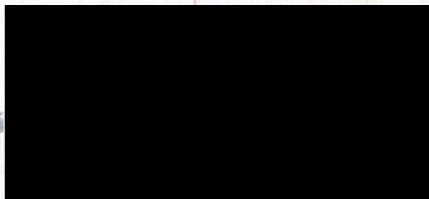
1. Veškeré změny a dodatky této smlouvy je možno provádět pouze písemnými průběžně číslovanými dodatky.
2. Smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž jeden obdrží správce a po jednom každý z příkazců (v případě jednotek ve společném jmění manželů či spoluvlastníků jednotky obdrží každý manželský pár/každý okruh spoluvlastníků jedno vyhotovení).
3. Tato smlouva počínaje dnem její účinnosti nahrazuje veškeré závazky mezi smluvními stranami, jejichž předmětem je zajištění činností při správě domu a pozemku. Výslovně se sjednává, že se touto smlouvou zrušuje smlouva o zajištění správy společných částí domu ze dne 20. 6. 2011.
4. Vylučuje se možnost aplikace ustanovení § 1740 odst. 3 věta první občanského zákoníku – tedy při předložení návrhu této smlouvy nebo návrhu jakéhokoliv dodatku k této smlouvě se vylučuje možnost přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou.
5. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.

Příloha č. 1 – Dohoda vlastníků

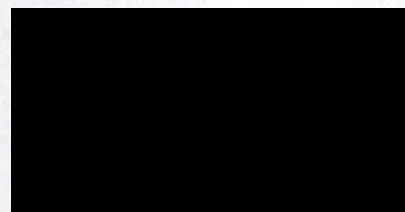
V Domažlicích dne

21. 11. 18

Správce:



Příkazci:



Domažlická sprá



Tel.: +420 379 722 757
IČO: 263 24 261
www.dsn-domazlice.cz

