

## **PŘÍKAZNÍ SMLOUVA**

*pro správu domu ve smyslu ustanovení § 2430 a následujících občanského zákoníku*

### **1 Účastníci smlouvy**

#### 1.1. Příkazce:

Společenství vlastníků Severní Předměstí 1277, 1278, 1279 a 1280 v Plzni  
se sídlem Sedlecká 1277/7, Severní předměstí, 323 00 Plzeň, IČ: 093 89 377  
zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Krajského soudu v Plzni v oddílu S,  
vložce 8781,  
zastoupené: Ing. Marcel Simet - předseda  
(*dále jen společenství vlastníků*)

#### 1.2. Příkazník:

##### **Obytná zóna Sylván a.s.**

se sídlem Palackého náměstí 30/6, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň, IČ: 635 09 831,  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni v oddílu B, vložce 482,  
zastoupená: Ing. Jan Štěpán – předseda představenstva  
na základě plné moci z 9. 1. 2019 zastupuje a jedná ..... – ředitel společnosti  
(*dále jen správce*)

### **2 Výklad pojmů**

Pro účely této smlouvy se rozumí:

- a) jednotka** – byt nebo nebytový prostor, který je přesně vymezen v „Prohlášení vlastníka“,
- b) společné části** - části domu určené pro společné užívání, které jsou vyjmenované v „Prohlášení vlastníka“,
- c) správa domu** - činnosti, které zahrnují zajišťování hospodárného a bezpečného provozu společných částí domu včetně jejich oprav a činnosti k obstarání služeb spojených s užíváním jednotek, vlastník je povinen podílet se na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda mezi všemi vlastníky jednotek jinak.

**Strany se dohodly, že za správu domu podle této smlouvy se považují pouze následující činnosti správce:**

- zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, 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,
- zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně zajišťování havarijní údržby,
- zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,

- zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, společné televizní antény, výtahů, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
- zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
- oznamování jednotlivým členům společenství vlastníků výše příspěvků na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku včetně rovnoměrných příspěvků na vlastní správní činnost, schválených shromážděním a administrativní zajišťování jejich vybírání,
- navrhování a oznámení jednotlivým členům společenství vlastníků schválené výše záloh za služby poskytované s užíváním jednotky a administrativní zajišťování jejich vybírání,
- vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, náklady vlastní správní činnosti a jejich sledování a v rozsahu, který bude předem dohodnut se statutárním orgánem, zajišťování vymáhání pohledávek,
- vedení evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy za služby poskytované s užíváním jednotky a jejich vyúčtování a v rozsahu, který bude předem dohodnut se statutárním orgánem, zajišťování vymáhání pohledávek,
- zastupování a jednání za společenství vlastníků v rozsahu správy domu,
- v rozsahu, který bude předem písemně dohodnut se statutárním orgánem, zajišťování právního a dalšího odborného zastupování společenství vlastníků v rozsahu správy domu,
- vedení přehledu všech nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
- zajištění zřízení standardního účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství vlastníků na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu a služeb spojených s užíváním jednotky, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených společenstvím vlastníků,
- vedení účetnictví společenství podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období,
- zajištění pojištění domu v rozsahu správy domu,
- převzetí a předání správy domu.

Za správu domu se nepovažují následující činnosti správce, které však mohou být správcem zajištěny na základě samostatného smluvního vztahu:

- vedení evidence a vybírání případných dalších prostředků, které jsou z rozhodnutí vlastníků vybírány,
- zajištění plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníků jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
- zajištění dalších činností v této smlouvě neuvedených

**d) dům** - je budova s byty definovaná v odst. 3 této smlouvy, č. p. 1277 – Sedlecká 7, č. p. 1278 – Sedlecká 9, č. p. 1279 – Brněnská 63 a 65, č. p. 1280 – Brněnská 61, v katastrálním území Plzeň,

- e) *společenství vlastníků*** - je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku, při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem,
- f) *odměna správce*** - je příjmem správce, který je stanoven dohodou mezi správcem a společenstvím vlastníků,
- g) *zálohy na služby*** - jsou zálohy na cenu plnění poskytovaná s užíváním jednotky, tj. na cenu za dálkové (ústřední) vytápění a ohřev teplé vody, za dodávku vody z vodovodu, odvádění odpadních vod kanalizací, osvětlení společných prostor v domě, za provoz výtahu, vybavení bytů společnou anténou a úklid společných prostor, které je povinen platit každý vlastník jednotky, ve smyslu zvláštního právního předpisu,
- h) *příspěvky na správu domu a pozemku*** - je fond, který vytvářejí vlastníci za účelem financování správy domu, rekonstrukce a modernizace domu, provozu a oprav společných částí domu, tj. společných prostor a vybavení domu, které slouží všem uživatelům domu, fond se tvoří z příspěvků na správu domu a pozemku, příspěvků na náklady vlastní správní činnosti, které platí vlastníci, z přírůstků na účtech a z dalších zdrojů získaných z činnosti vlastníků, společenství vlastníků a správce,
- i) *statutární orgán - výbor nebo předseda společenství*** – výkonný orgán společenství vlastníků,
- j) *standardní účet*** – je běžný účet pro příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby, případně doplněný o spořicí nebo termínovaný účet s upravenými dispozičními právy pro společenství vlastníků a správce,
- k) *zajištění, zajišťování, zajistit*** – obstarání povinnosti správcem jménem společenství vlastníků a na účet společenství vlastníků.

### **3 *Předmět smlouvy***

Předmětem smlouvy je správa domu č. p. 1277 – Sedlecká 7, č. p. 1278 – Sedlecká 9, č. p. 1279 – Brněnská 63 a 65, č. p. 1280 – Brněnská 61, umístěného na pozemku - stavební parcele č. 11102/834 o výměře 2030 m<sup>2</sup> a dále pozemky: parcelní číslo 14430/306 činí 285 m<sup>2</sup>, parcelní číslo 14458 činí 41 m<sup>2</sup>, parcelní číslo 14459 činí 159 m<sup>2</sup>, parcelní číslo 14461 činí 41 m<sup>2</sup> a parcelní číslo 14463 činí 130 m<sup>2</sup>, vše v katastrálním území Plzeň, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Plzeň-město, na LV č. 44611, v rozsahu povinností správce dle čl. 4 této smlouvy.

- 3.1. Správce jedná jménem společenství vlastníků, na jeho náklady, podle jeho pokynů, v souladu s jeho zájmy, které jsou správci známy a za úplatu v rozsahu povinností správce dle čl. 4 této smlouvy.
- 3.2. Správce bude při výkonu svých smluvních povinností 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 společenství vlastníků.
- 3.3. Společenství vlastníků se zavazuje zaplatit správci odměnu ve výši a za podmínek stanovených touto smlouvou.

3.4. Správce je povinen plnit svěřené povinnosti s potřebnou odbornou péčí, řádně a včas. Od pokynů společenství vlastníků (které budou předány dle této smlouvy) se může odchýlit jen tehdy, je-li to nezbytné v zájmu společenství vlastníků a nemůže-li předem obdržet jeho souhlas. Jinak odpovídá vlastníkům za škodu, která byla způsobena nedodržením pokynů nebo překročením svých povinností či oprávnění.

#### **4. Povinnosti a práva správce**

4.1. Správce je povinen plnit jmenovitě tyto povinnosti **v oblasti údržby a oprav**:

- a) zajišťovat hospodárný a bezpečný provoz společných částí domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, jejich 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, zejména rozvodů plynu, elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, společné televizní antény, výtahů, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
- c) zajišťovat opatření vyplývající z právních předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví, požární ochraně a ochraně životního prostředí, které se vztahují k domu včetně revizí a oprav,
- d) dle potřeby zastupovat zájmy vlastníků ve věcech, které souvisejí s plněním jejich zákonných povinností, vyplývajících z jejich spoluvlastnictví ke společným částem domu, v řízení před státními orgány (před soudy, orgány činnými v trestním řízení, před orgány státní správy, samosprávy a státního odborného dozoru, případně dalšími),
- e) sjednávat a uzavírat 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) provádět předšmluvní jednání a kvalifikovaný výběr dodavatelů prací spojených se správou domu údržbou, opravami a rekonstrukcemi společných částí domu a obstaráváním služeb a jiných činností spojených s užíváním jednotek a společných částí domu na základě výzvy statutárního orgánu. Vyhlášovatelem výběrového řízení je správce. O složení nadpoloviční většiny členů výběrové komise rozhodne statutární orgán. Výběr resp. schválení konečného dodavatele je věcí společenství vlastníků dle pravidel uvedených ve stanovách.
- g) respektovat rozhodnutí statutárního orgánu, že nepožadují provedení výběrového řízení správcem.
- h) provádět neodkladná opatření nutná k zajištění odstranění havarijních stavů a jiné hrozící škody.

4.2. Správce je povinen plnit jmenovitě tyto povinnosti **v oblasti hospodaření**:

- a) vést odděleným a průkazným způsobem účetnictví spojené se správou, v souladu se zákonem o účetnictví č.563/1991 Sb. a dalšími obecně závaznými právními předpisy, které se na hospodaření se svěřeným majetkem vztahují,
- b) zajistit obstarání služeb a jiných činností spojených s užíváním jednotek (bytů) tj. dodávky tepla, vody, el. energie, odvoz odpadu, provoz výtahů, STA, úklidu případně další, vyjma těch, které si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo,

- a) sjednávat a uzavírat smlouvy, plnit a kontrolovat smluvní povinnosti, které souvisejí se zajištěním služeb a jiných činností spojených s užíváním jednotek a společných částí domu, vyjma těch, které si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo,
- b) spravovat příspěvky na správu domu a pozemku a jeho zdroje, tj. vést evidenci a kontrolu plateb, zasílat upomínky a v rozsahu, který bude předem dohodnut se statutárním orgánem, zajistit vymáhání pohledávek, o všech případech porušování povinností vlastníků bez zbytečného odkladu informovat statutární orgán,
- c) uzavřít pojistné smlouvy na pojištění domu (např. pojištění staveb a odpovědnosti) v souladu s rozhodnutím společenství vlastníků,
- d) připravovat kalkulaci a návrhy výše příspěvků pro placení úhrad spojených se správou domu a pozemku (fondu oprav) a příspěvků na vlastní správní činnost.
- e) připravovat kalkulaci a návrhy výše příspěvků pro placení záloh za jednotlivé služby spojené s užíváním jednotek,
- f) provádět rozúčtování nákladů na služby poskytované vlastníků, a to v souladu s platnými předpisy pro provádění rozúčtování, není-li schváleno či dohodnuto jinak. Rozúčtování dodávek tepla včetně odečtů měřidel pro vlastníky zajistí samostatným smluvním vztahem, obdobně bude řešeno rozúčtování studené a teplé vody, kde jsou osazeny vodoměry,
- g) provádět vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků, které vznikly z rozúčtování nákladů a záloh na služby v termínu dle platných předpisů,
- h) zajistit vymáhání nedoplatků a dalších pohledávek v rozsahu, který bude předem dohodnut se statutárním orgánem, dle platných právních předpisů,
- i) před skončením svojí činnosti učinit vše co nesnese odkladu, aby vlastníci neutrpěli škodu a předložit společenství vlastníků o tomto závěrečnou zprávu.

4.3. Správce je povinen plnit **v oblasti finanční, majtkové a právní** tyto povinnosti:

- a) poskytovat na požádání statutárního orgánu informace o stavu hospodaření se svěřenými prostředky a umožnit jim nahlížení do účetních dokladů, kontrolu stavu účtu, jakož i další informace, které se vztahují k hospodaření s prostředky vlastníků a za tím účelem zajišťovat oddělené a nezaměnitelné vedení evidence o spravovaném majetku,
- b) vést finanční prostředky placené vlastníky, tj. příspěvky na správu domu a pozemku, zálohy za služby a ostatní úhrady v rámci standardního účtu, založeného pouze pro potřeby vlastníků, samostatně a odděleně od svých dalších aktivit,
- c) vést odděleným a průkazným způsobem účetnictví spojené se správou, v souladu se zákonem o účetnictví č.563/1991 Sb. a dalšími obecně závaznými právními předpisy, které se na hospodaření se svěřeným majetkem vztahují,
- d) řádně a včas provádět plnění peněžitých závazků vyplývajících ze správy na základě této smlouvy, jmenovitě a v uvedeném pořadí provádět tyto platby:
  - úhrady cen za dodávky a služby spojené se správou na základě této smlouvy,
  - úhrady daní, poplatků a jiných zákonných plateb,
  - úhrady cen za práce vykonávané v souladu s touto smlouvou jiným osobám,
  - další úhrady vyplývající z povinností při správě domu.
- e) ve vzájemné součinnosti a se souhlasem společenství vlastníků měnit druh, rozsah a služby spojené se standardním účtem určeným pro správu domu a zajištění služeb poskytovaných s užíváním jednotky.

4.4. Správce je povinen plnit **v oblasti administrativní** tyto povinnosti:

- a) připravovat podklady pro jednání výboru a jednání shromáždění,
- b) připravuje a jménem statutárního orgánu svolává jednání shromáždění. Není-li dohodnuto jinak, řídí jednání shromáždění a pořizuje zápis v rozsahu požadavků stanov společenství vlastníků,
- c) v součinnosti se statutárním orgánem plní nebo zajišťuje plnění usnesení shromáždění, pokud jsou předmětem správy domu,
- d) vede evidenci členů společenství vlastníků,
- e) odpovídá za vedení písemností, zápisů ze shromáždění, usnesení a příslušné technické a provozní dokumentace (byla-li předána),
- f) zajišťuje reprodukci podkladů, písemností, zápisů, usnesení a dalších dokumentů pro vlastníky na náklady společenství vlastníků.

4.5. Správce je oprávněn k plnění peněžitých závazků vyplývajících ze správy dle bodu 4.3.e) této smlouvy, použít finančních prostředků vlastníků jednotek, určených k zajištění financování správy, provozu a oprav domu.

4.6. Správce je oprávněn použít k plnění svých povinností jiné osoby. Jeho odpovědnost za škodu způsobenou porušením smluvních povinností tím není dotčena. Pokud správce písemně upozorní společenství vlastníků na nebezpečí plynoucí z uděleného pokynu a společenství vlastníků stejný pokyn správci dá písemně znovu, neodpovídá správce za možnou vzniklou škodu.

4.7. K právnímu zastoupení ve věcech správy domu dle této smlouvy může správce využít pouze osobu, která bude předem schválena statutárním orgánem.

4.8. Správce je povinen přehledně a srozumitelně evidovat všechny skutečnosti rozhodné pro úhradu nákladů spojených se správou dle této smlouvy a při vyúčtování respektovat řádně a prokazatelně oznámené změny těchto skutečností.

4.9. Pokud je k tomu písemně vyzván, zúčastní se správce jednání výboru resp. shromáždění za účelem poskytnutí aktuálních informací a dle potřeby zodpovězení dotazů jednotlivých vlastníků. Písemná pozvánka musí být doručena správci deset pracovních dnů před jednáním.

4.10. Správce neodpovídá za škodu vzniklou neplněním povinností společenstvím vlastníků či statutárním orgánem stanovených v čl. 5 této smlouvy.

4.11. Správce neodpovídá za finanční a jiné prostředky společenství vlastníků, k nimž nemá dispoziční právo nebo je s nimi nakládáno v rozporu s čl. 5.16 této smlouvy.

4.12. Povinnosti správce podle této smlouvy skončí dnem ukončení smluvního vztahu mezi stranami. Správce se zavazuje vydat statutárnímu orgánu dokumenty (listiny, smlouvy, revizní zprávy, kontrolní zjištění, znalecké posudky, projektové dokumentace a jiné písemnosti) za celou dobu trvání smluvního vztahu a předat věcné a finanční prostředky, které mu byly k výkonu funkce svěřeny do jednoho měsíce ode dne skončení smluvního vztahu. Protokol o vydání shora uvedených věcí a prostředků podepisuje správce a statutární orgán.

## **5. Povinnosti a práva společenství vlastníků, vlastníků, statutárního orgánu**

- 5.1. Společenství vlastníků se zavazuje, že bude bez zbytečného odkladu a dohodnutým způsobem oznamovat správci potřebu oprav, které náleží do jeho věcné působnosti a umožní jejich provedení. Dále se zavazuje, že poskytne správci potřebnou součinnost, nezbytnou pro řádný výkon činností stanovených touto smlouvou.
- 5.2. Společenství vlastníků a jednotliví vlastníci se zavazují, že na základě předchozího vyzvání správce, umožní přístup do jednotky, je-li to nezbytné k vykonání oprav a úprav společných částí domu nebo jiných jednotek.
- 5.3. Společenství vlastníků se zavazuje, že bude neprodleně předávat správci zápisy z jednání výboru a shromáždění.
- 5.4. Každý vlastník je povinen v souladu s touto smlouvou a stanovami společenství vlastníků přispívat do fondu oprav, tj. na náklady spojené se správou domu a pozemku, a to ve výši, která je schválena shromážděním a která odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství vlastníků na společných částech domu, dále je povinen přispívat do fondu oprav na náklady spojené s vlastní správní činností a to ve výši, která je rovněž schválena shromážděním a která je rozvržena rovnoměrně na každou jednotku. Každý vlastník je rovněž povinen v souladu s touto smlouvou a stanovami společenství vlastníků hradit zálohy na služby.
- 5.5. V případě, že skutečné náklady na správu domu vykonávanou či zajišťovanou správcem v souladu s touto smlouvou, budou vyšší než je úhrn zaplacených plateb, správce předloží společenství vlastníků vyúčtování skutečných nákladů a společenství vlastníků výši stanovených příspěvků přiměřeně upraví.
- 5.6. Každý vlastník je povinen oznámit správci informace dle § 1177 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (tzn. např. počet příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce), a to v zákonných lhůtách, případně další skutečnosti, které jsou rozhodné pro výpočet ceny služeb.
- 5.7. Oznámení musí být provedeno písemně nebo záznamem v evidenci správce, který správce provede na základě osobního oznámení, v případě nájemce je vlastník povinen oznámit jeho jméno, příjmení a trvalé bydliště.
- 5.8. Každý vlastník je povinen hradit stanovené zálohy na náklady ceny služeb pro každou jednotku zvlášť, následně tyto budou rozúčtovány vlastníkům podle rozhodných skutečností. Rozúčtování bude provedeno v souladu s příslušnými platnými obecně závaznými právními předpisy, které se na tuto povinnost vztahují.
- 5.9. Vlastníci jsou povinni umožnit provedení osazení a údržbu poměrových měřičů spotřeby tepla, teplé vody a studené vody. Vlastníci jsou dále povinni správci nebo pověřené osobě umožnit odečty na poměrových měřidlech a v případě potřeby opravy těchto měřidel a to na základě výzvy, kterou správce nebo jím pověřená osoba vlastníkům sdělí nejméně 10 dnů předem.

- 5.10. Vlastníci jsou povinni na vlastní náklady zajistit úklid společně užívaných prostor, pokud nebude služba na základě pokynu společenství vlastníků zajišťována dodavatelským způsobem.
- 5.11. Vlastníci jsou povinni oznamovat správci bez zbytečného odkladu všechny skutečnosti rozhodné pro plnění povinností správce při správě domu.
- 5.12. Vlastníci jsou povinni oznamovat správci místo skutečného pobytu a místo, kam jim má být doručovaná pošta, jestliže se dlouhodobě nezdržují na adrese v domě, na který se správa vztahuje.
- 5.13. V případě smluvního převodu vlastnického práva k jednotce jsou původní (poslední) vlastníci povinni oznámit správci adresu nového místa pobytu, případně místo, kam jim má být doručena pošta, provedené vyúčtování apod.
- 5.14. Vlastníci jsou povinni na vlastní náklady odstranit škody, které způsobili sami nebo ti, kteří s nimi jednotku užívají, nebo ji užívají na základě smluvního či jiného vztahu s vlastníkem jednotky, nebo jim vlastník umožnil vstup do domu.
- 5.15. Společenství vlastníků je povinno neprodleně oznámit správci změnu v orgánech společenství vlastníků a doložit je platným výpisem z obchodního rejstříku.
- 5.16. Pokud bude společenství vlastníků nakládat s finančními a jinými prostředky svěřenými do správy správci, je povinno písemně tyto skutečnosti oznámit správci. Porušení této povinnosti může správci bránit v řádném a úplném plnění jeho povinností (vedení účetnictví, úhrady závazků apod.). Výjimkou je závažné a hrubé porušování smluvních povinností správcem.
- 5.17. Pokud bude společenství vlastníků jakýmkoli způsobem měnit druh, rozsah a služby spojené se standardním účtem určeným pro dům je povinno písemně tyto skutečnosti oznámit správci. Porušení této povinnosti může správci bránit v řádném a úplném plnění jeho povinností (vedení účetnictví, úhrady závazků apod.). Výjimkou je závažné a hrubé porušování smluvních povinností správcem.
- 5.18. V ostatních otázkách se vlastníci řídí právy a povinnostmi stanovenými v ustanoveních § 1158 až 1222 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění.

## **6. Omezení činnosti správce**

Správce není oprávněn:

- 6.1. Sjednat a uzavřít smlouvu o zástavním právu k jednotce včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to ani se souhlasem vlastníka jednotky.
- 6.2. Spravovaný majetek zcizit, zastavit či jinak zatížit.

6.3. Používat nebo jinak nakládat s finančními prostředky (fond oprav a zálohy za služby apod.) vlastníků ve svůj prospěch.

6.4. Uzavírat nájemní smlouvy ke společným prostorám domu bez souhlasu statutárního orgánu.

## **7. Odměna správce**

7.1. Společenství vlastníků se zavazuje, že správci zaplatí za řádné plnění povinností stanovených v této smlouvě měsíčně odměnu ve výši **120,- Kč** (slovy: jednostodvacet korun českých) za každou jednotku v domě uvedeném v čl. 3.1 této smlouvy a ke stanovené odměně zaplatí připočtenou daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem. Způsob placení odměny správce a splatnost je na základě řádné fakturace. V případě prodlení společenství vlastníků s úhradou faktury je správce oprávněn uplatnit vůči společenství vlastníků úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení s úhradou faktury.

7.2. Správce je oprávněn zvýšit svoji odměnu dle ustanovení odst. 7.1. pouze o míru inflace oficiálně publikovanou Českým statistickým úřadem. Takovéto zvýšení odměny je správce oprávněn provést pouze jedenkrát ročně a nová výše odměny je závazná pro společenství vlastníků od počátku následujícího měsíce po oznámení správce.

7.3. V této odměně není zahrnuta odměna za služby, které si vlastníci vyžádají nad rámec této smlouvy.

## **8. Společná a závěrečná ustanovení**

8.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to s účinností od **1. 12. 2020**.

8.2. Účastník smlouvy, který poruší smluvní nebo zákonnou povinnost, je povinen nahradit ostatním účastníkům škodu, kterou jim tímto porušením způsobí.

8.3. Tato smlouva může být vypovězena písemně společenstvím vlastníků na základě rozhodnutí shromáždění, a to s šestiměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po měsíci, v němž došlo k doručení výpovědi správci. Se stejnou výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po měsíci, v němž došlo k doručení výpovědi společenství vlastníků je smlouvu oprávněn vypovědět i správce.

8.4. Účastníci smlouvy mohou od této smlouvy odstoupit pro porušení smluvních povinností tak, že účastník vyzve druhého účastníka k odstranění závadného stavu v plnění smluvních povinností a v této výzvě stanoví přiměřenou dobu (ne kratší než 30 dnů), do které má být závadný stav odstraněn. Po marném uplynutí lhůty může účastník od smlouvy odstoupit a požadovat náhradu způsobené škody včetně úhrady nákladů spojených s náhradním bezvadným plněním.

8.5. Strany se dohodly tak, že všechny otázky, které tato smlouva neupravuje, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a případně dalších obecně závazných právních předpisů, které upravují daný právní vztah.

8.6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají dobrovolně, nikoliv z donucení a tísně, že obsah smluvních práv a závazků je pro ně srozumitelný a že si plně uvědomují důsledky porušení všech uvedených smluvních povinností.

8.7. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, lze tuto smlouvu měnit a doplňovat jen formou písemných dodatků ke smlouvě podepsaných oběma smluvními stranami. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.

8.8. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.

8.9. Tato smlouva obsahuje 10 stran a je vyhotovena ve 2 originálních vyhotoveních, z nichž jedno obdrží příkazce a jedno příkazník.

8.10. V případě, že tato smlouva podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, se smluvní strany dohodly, že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru příkazník.

V Plzni dne 15. 9. 2020

.....  
Ing. Marcel Simet  
předseda Společenství vlastníků  
Severní Předměstí 1277, 1278, 1279 a 1280 v Plzni  
(příkazce)

.....  
.....  
ředitel Obytná zóna Sylván a.s.  
na základě plné moci ze dne 9. 1. 2019  
(příkazník)