

PŘÍKAZNÍ SMLOUVA

uzavřena podle §2430, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

mezi těmito smluvními stranami

Smluvní strany:

1. příkazce: **Společenství vlastníků Houbova 1915, Chotěboř**
(dále jen vlastník) se sídlem: Houbova 1915, 583 01 Chotěboř
IČ: 195 73 588
zastoupené: předseda společenství vlastníků Ing. Josef Jukl, MPA

bankovní spojení:
číslo účtu:

a

2. příkazník: **TEPELNÉ A REALITNÍ SLUŽBY CHOTĚBOŘ s.r.o.**
(dále jen správce) se sídlem: Tyršova 1672, 583 01 Chotěboř
IČ: 259 99 541, DIČ: CZ259 99 541
zastoupené: jednatel společnosti Ing. Antonín Šotola

bankovní spojení:
číslo účtu:

uzavírají tuto

p ří k a z n í s m l o u v u

Čl. I.

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je úplatné obstarávání správy, vedení účetnictví, zajišťování provozu, údržby a oprav společných částí bytového domu č.p. 1915, Houbova, postaveného na pozemku parcelní číslo 691, v katastrálním území Chotěboř.

Čl. II.

Převzetí bytového domu do správy

1. Smlouvou se správce zavazuje obstarat záležitosti vlastníka v rozsahu a za podmínek sjednaných v této smlouvě.
2. Vlastník se zavazuje předat správci potřebná pověření (plné moci) a dohodnutým způsobem spolupůsobit a informovat členy společenství o změnách vyplývajících z této smlouvy.
3. Správce přejímá od vlastníka ke dni účinnosti této smlouvy bytový fond vlastníka ke správě v právním stavu vedeném v rejstříku společenství vlastníků jednotek, u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl S, vložka 8199 a majetkoprávnímu stavu vedenému v Katastru nemovitostí na LV č. 6021.

4. Při uzavírání této smlouvy je doložena tato dokumentace:

- a) seznam členů společenství vlastníků jednotek a spolubydlících, jako uživatelů bytů,
- b) schválené Stanovy společenství vlastníků, výpis z obchodního rejstříku a jiná rozhodnutí orgánů společenství vlastníků stanovující např. výše příspěvku fondu oprav (resp. přijatých dlouhodobých záloh) a výše záloh za služby, aktuální stav běžného účtu společenství, pokladní hotovosti apod.
- c) výchozí revizní zprávy společných technických zařízení plynu, kouřovodů, hromosvodu, vodovodu, kanalizace, elektrických zařízení, zemnění, protipožárních prostředků a dalších inženýrských sítí s uvedením termínů, kdy má následovat další revize,
- d) bankovní spojení a způsob úhrad měsíčních příspěvků členů společenství na běžný účet společenství (číslo účtu k převodním příkazům).

Čl. III.

Práva a povinnosti správce

1. Správce jedná jménem vlastníka bytového fondu v rozsahu této smlouvy a na základě udělené plné moci. Správce je povinen zařídit záležitosti tam, kde to připouští tato smlouva a schválené Stanovy společenství vlastníků.
2. Správce je pověřen připravovat podklady k uzavírání dohod a smluv o dodávce služeb potřebných k řádnému provozu společných částí domů.
3. Správce je povinen zajistit zejména:
 - a) provoz bytového domu a jeho společných částí v souladu s účelem, ke kterému je kolaudačním rozhodnutím určen. Správce nezajišťuje správu jednotlivých bytových jednotek.
 - b) vedení evidence členů společenství jednotlivých bytů a osob, které s nimi v bytech bydlí, na základě podkladů předaných výborem společenství a vlastníků jednotek, minimálně 1krát ročně aktualizovat,
 - c) provozní údržbu a běžné opravy společných částí bytových domů z podnětu pověřeného člena výboru a všechny zvláštními předpisy předepsané revize společně užívaných technických prostor a zařízení, a to na náklady vlastníka,
 - d) obstarání povinností, které vlastníku bytových domů ukládají zvláštní předpisy (správní, bezpečnostní, požární, hygienické apod.), kromě písemné agendy vyplývající ze zasedání orgánů společenství – výboru a členské schůze shromáždění společenství vlastníků,
 - e) vyhotovení podkladů pro právní a správní jednání (např. o pojištění majetku, náhradě škody nebo soudnímu jednání o vymáhání dluhu na fondu oprav a zálohách na služby),
 - f) informování správce inženýrských sítí o vzniklé poruše či havárii na základě hlášení pověřeného člena výboru.

4. Správce se zavazuje smluvně zajistit na náklad vlastníka jménem společenství uzavření smluv na dodávky a služby:
- a) elektrické energie do společných částí domů,
 - b) vody a odvedení odpadních vod ze společných částí domu,
 - c) revizí elektrických zařízení, vč. hromosvodů,
 - d) revizí protipožárních zařízení,
 - e) rozúčtování studené vody,
 - f) rozúčtování elektrické energie ve společných částech domu,
 - g) deratizaci bytového domu.
5. Bude-li správci na základě vzájemné dohody zřízeno dispoziční právo k běžnému účtu vlastníka je správce povinen hradit formou internetového bankovníctví:
- a) Pojistné na základě pojištění, které uzavřel na vlastní náklady vlastním jménem vlastníka, o čemž bude správce bezodkladně informován výborem společenství.
 - b) Pravidelné platby za služby spojené se správou domu.
6. Po dohodě s vlastníkem si správce zajistí oprávnění vstupovat do datové schránky vlastníka, aby ji mohl aktivně používat.
7. Správce je povinen při poskytování služeb v rozsahu této smlouvy, stanovami vlastníka a podle rozhodnutí vlastníka postupovat s odbornou péčí řádného hospodáře, v souladu s oprávněnými potřebami jednotlivých členů společenství.
8. Správce je povinen určit pověřenou osobu, na kterou se mohou členové společenství obracet ve věcech správy domu pro případ poruchy, havárie či jiné události, která požaduje bezprostřední zásah. V mimopracovní době správce zprostředkovane zajistí telefonickou havarijní službu v čase: pracovní dny 15.00 hod. – 22.00 hod., dny pracovního volna a pracovního klidu 08.00 hod. – 20.00 hod. Správce zveřejní důležitá telefonní čísla linek tísňového volání.

Čl. IV. Hospodářské činnosti správce

1. Správce je povinen vést operativně technickou dokumentaci domu a doplňovat ji podle skutečného stavu a provedených změn.
2. Správce umožní vlastníkovi nahlížet, po předešlé domluvě, a to členu výboru nebo jím pověřenému členu společenství, do účetních knih, spisů, dokladů a souboru dat, které se vztahují ke spravovanému domu.
3. Správce předkládá alespoň 1x ročně vlastníkovi výkaz podle zásad pro vedení účetnictví, případně na vyžádání výboru společenství i v jiném domluveném termínu.
4. Správce sestavuje a předkládá výboru společenství ke schválení roční závěrku společenství předešlého roku nejpozději do 31.03. následujícího roku, a to v písemné formě.
5. Správce je povinen hospodárně vynakládat prostředky, především je povinen dbát, aby opravy na vnitřním vybavení a rozvodech bytů, které jsou členové společenství povinni

v rozsahu stanoveném zvláštním předpisem hradit ze svých prostředků, nebyly hrazeny z prostředků společenství, nebo postupovat dle rozhodnutí výboru společenství, vždy však podle Stanov společenství.

6. Správce bytového domu je povinen uzavřít vlastní odpovědnostní pojištění.
7. Správce je povinen vést řádné účetnictví vlastníka tak, aby toto účetnictví bylo zřetelně odděleno od dalších činností správce.
8. Správce je oprávněn vybírat od členů společenství příspěvky záloh za služby na úhradu nákladů spojených s užíváním bytu, a to platbami na účet společenství nebo hotovostně do pokladny společenství, kterou vede správce.

Výše příspěvků do fondu oprav stanovuje shromáždění vlastníků. Správce je povinen vypočítat výši záloh na poskytovaná plnění podle skutečných nákladů. Správce je oprávněn po projednání s výborem společenství měnit výši měsíčních záloh, jestliže to vyplývá ze změny právních předpisů, změny cen nebo změny rozsahu poskytovaných služeb.

Čl. V.

Součinnost vlastníka a správce

1. Vlastník prohlašuje, že jednotky v domě budou využívány jen k účelu, pro který byly určeny. Pokud by došlo ke změně, je povinen tuto skutečnost správci bez zbytečného odkladu sdělit.
2. Vlastník se zavazuje zajistit správci přístup k měřicím zařízením v bytových jednotkách, uzávěrům energií a vody ve společných částech domu, popřípadě v bytových jednotkách.
3. Pokud člen společenství svoji bytovou jednotku řádně pronajme podle stanov společenství třetí osobě, člen společenství (vlastník bytu) ihned předá podklady pro vyplnění evidenčního listu uživatele bytu.
4. Členové společenství jsou povinni poukazovat na účet nebo do pokladny společenství:
 - a) měsíčně schválený příspěvek do fondu oprav,
 - b) měsíčně předepsané zálohy na služby spojené s užíváním bytu,
 - c) měsíčně smluvně stanovenou částku jako odměnu za výkon správy domu.
5. Při převodu bytové jednotky přejde na nového člena společenství nečerpaný podíl ze zůstatku fondu oprav. Vyúčtování záloh služeb se provede ke dni převodu vlastnictví bytové jednotky, při nejbližším ročním vyúčtování.
6. Správce může navrhnout a se souhlasem vlastníka také zajišťovat investiční činnost směřující ke zhodnocení bytového domu.
7. Za zajištění investiční-inženýrské činnosti náleží správci odměna, která bude stanovena dohodou.

Čl. VI. Cena a platební podmínky

1. Odměna správce za zařizování záležitosti předmětu a rozsahu této smlouvy se sjednává dohodou dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, ve výši 180,00 Kč včetně DPH měsíčně za každý byt. Tato odměna bude stanovena s platností pro celý kalendářní rok. Převod odměny správce na jeho účet bude uskutečněn čtvrtletně nejpozději k 15. dni následujícího čtvrtletí. Pro následující rok může být tato odměna nově stanovena s přihlédnutím k míře inflace (zveřejněné statistickým úřadem), o čemž bude správce vlastníka písemně informovat nejpozději k 30.04. běžného roku, pokud se strany nedohodnou jinak.
2. V případě změn nákladů (např. náročnosti vedení účetnictví, zvýšení cen materiálových vstupů a služeb, ostatních nákladů) souhlasí vlastník s jednáním o zvýšení měsíční odměny správci, což bude provedeno dodatkem k této smlouvě.
3. Dodávky energií a služeb dle čl. III odst. 4 budou hrazeny správcem z účtu vlastníka z měsíčních záloh členů společenství stanovenými správcem dle evidenčního listu. Vyúčtování těchto záloh za služby bude provedeno dle dodavatelských faktur 1x ročně vždy do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období (resp. od obdržení poslední faktury za služby).
4. Případné nedoplatky za dodávky všech energií a služeb jsou závazky společenství oproti dodavatelům. Úhradu nedoplatků za správní odměnu je správce oprávněn 1x čtvrtletně provést úhradou dlužné částky z fondu oprav vlastníka.

Čl. VII. Sankce vyplývající z neplnění povinností

1. Čerpání finančních prostředků ze strany správce, k jiným účelům, než je v této smlouvě stanoveno, není dovoleno, je důvodem k vypovězení smlouvy nebo k uložení jednorázové smluvní pokuty do 5 000,00 Kč.
2. Správce odpovídá vlastníku bytového domu za případnou, správcem úmyslně zaviněnou škodu na bytovém domě, který mu byl svěřen do správy.
3. Správce za škodu způsobenou porušením svých povinností odpovídá pouze do celkové výše své měsíční odměny.
4. Z případných opožděných měsíčních plateb správci má správce nárok na smluvní pokutu ve výši 0,2 % denně z dlužné částky.

Čl. VIII. Doba platnosti smlouvy, její změny a doplňky

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, s účinností od 01.01.2024.

3. Platnost smlouvy lze ukončit dohodou.

4. Každá ze smluvních stran může tuto smlouvu vypovědět. Při neplnění smluvních podmínek je výpovědní lhůta tři měsíce. Při výpovědi bez udání důvodů je výpovědní lhůta šest měsíců.

5. Výpovědní lhůta běží od prvního kalendářního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Čl. IX. Závěrečná ustanovení

1. Změny a dodatky této smlouvy lze platně sjednat pouze po vzájemné dohodě obou smluvních stran písemnou formou.

2. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a že nebyla uzavřena za jednostranně nevýhodných podmínek, což obě strany stvrzují podpisem.

3. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z toho každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku.

4. Smlouva byla schválena shromážděním vlastníků dne 06.03.2024.

V Chotěboři dne 6.3.2024

V Chotěboři dne 6.3.2024

.....
za příkazníka (správce)
Ing. Antonín Šotola
jednatel společnosti

.....
za příkazce (vlastníka)
Ing. Josef Jukl, MPA
předseda společenství vlastníků