

Příkazní smlouva o výkonu funkce předsedy společenství vlastníků

č. 2017/0699

Městská část Praha 1

se sídlem: Vodičkova 681/18, 115 68 Praha 1

IČ: 00063410 DIČ: CZ00063410

zastoupená: Ing. Oldřichem Lomeckým, starostou

na straně jedné (dále jen „*MČ Praha 1*“)

a

PONESTRA s.r.o.

se sídlem Zenklova 137/41, 180 00 Praha 8

IČ : 01593595 DIČ : CZ015 93 595

zapsána v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 208805

zastoupená: Robertem Slukou, jednatelem

na straně druhé (dále jen „*Společnost*“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto příkazní smlouvu:

I.

Úvodní ustanovení

MČ Praha 1 jakožto předseda Společenství vlastníků jednotek ulice Michalská č.p.435/21 v Praze 1, IČ 27233618 (dále jen „společenství“), prohlašuje, že společenství je tvořeno vlastníky jednotek a spoluvlastníky společných částí domu a zastavěného pozemku, tj.: obytného domu č.p. 435, Michalská 21, Praha 1, na pozemku parc. č. 408, zapsaných na LV č. 1018, pro k.ú. Staré Město, obec Praha (dále jen „dům“). V domě se nachází 4 bytové a 3 nebytové jednotky.

II.

Předmět smlouvy

MČ Praha 1 touto smlouvou pověřuje Společnost, aby jejím jménem a na její účet zabezpečila profesionální výkon funkce předsedy společenství vlastníků, za což se zavazuje hradit Společnosti sjednanou odměnu a Společnost toto pověření přijímá.

III.

Výkon funkce předsedy společenství vlastníků – přehled činností

- 3.1 Společnost se zavazuje, že bude pro MČ Praha 1 na základě této smlouvy s odbornou péčí vykonávat funkci předsedy společenství vlastníků.
- 3.2 Funkce předsedy společenství vlastníků zahrnuje zejména následující činnosti:
 - jednání ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění společenství vlastníků nebo pokud si je shromáždění společenství vlastníků nevyhradilo,
 - svolání shromáždění společenství vlastníků (minimálně 1x ročně),
 - příprava materiálů, pozvánek, zajištění prezence, řízení a organizace jednání shromáždění společenství vlastníků, zajištění zápisu z jednání,
 - pravidelné porady se správcem domu,
 - pravidelné kontroly domu,
 - přítomnost v domě pro osobní kontakt s vlastníky jednotek k projednání požadavků a operativních připomínek, v ostatních případech je k dispozici kontakt prostřednictvím e-mailu a telefonického spojení,
 - vypracování návrhu na výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky a jeho předložení ke schválení shromáždění společenství vlastníků,
 - kontrola vyúčtování nákladů spojených s užíváním jednotek,
 - odpovědnost za vedení účetnictví, sestavení účetní závěrky a její předložení shromáždění společenství vlastníků ke schválení,
 - odpovědnost za vedení písemností (vedení evidence členů společenství vlastníků), zápisů ze shromáždění společenství vlastníků, usnesení apod.,
 - sjednávání dohod o provedení prací, o dodávce služeb a kontrola kvality jejich provedení, úhrada za provedené dodávky služeb, uzavírání příslušných smluv,
 - činit opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku a na zálohách na služby,
 - dohlížet na výkon činnosti správce a provádět jeho kontrolu.

IV.

Práva a povinnosti Společnosti

- 4.1. Společnost je povinna provádět činnosti, které jsou předmětem dle této smlouvy, v termínech a nejsou-li dohodnuté, tak v termínech obvyklých jejich povaze nebo v nejbližším technicky možném termínu.
- 4.2. Společnost je oprávněna činit jednání spadající do výkonu funkce předsedy společenství vlastníků prostřednictvím třetích osob. Společnost odpovídá MČ Praha 1 za škody způsobené společenství svými zaměstnanci nebo třetími osobami, prostřednictvím kterých činí některá jednání spadající do výkonu funkce předsedy společenství vlastníků dle této smlouvy, jako kdyby funkci předsedy společenství vlastníků vykonávala sama.
- 4.3. Společnost je povinna chránit práva a zájmy MČ Praha 1 a společenství. Je povinna jednat čestně, svědomitě a s péčí řádného hospodáře, důsledně využívat všechny zákonné prostředky a uplatňovat vše, co dle svého přesvědčení a příkazu MČ Praha 1 pokládá pro společenství za prospěšné; je při tom vázána obecně závaznými právními předpisy a v jejich rámci rozhodnutím MČ Praha 1 a společenství.
- 4.4. Společnost je povinna umožnit MČ Praha 1 kdykoliv na požádání nahlížet do veškerých dokumentů souvisejících s výkonem funkce předsedy společenství vlastníků a umožnit zhotovení jejich kopií.
- 4.5. Společnost je povinna zajistit pro provádění funkce předsedy společenství vlastníků odborný a proškolený personál.
- 4.6. Společnost není oprávněna pronajímat, zcizovat či jakkoli zatěžovat dům nebo jeho části, které jsou ve vlastnictví společenství vlastníků a není oprávněna provádět stavební úpravy či jiné stavební změny domu.
- 4.7. V případě ukončení výkonu funkce předsedy společenství vlastníků dle této smlouvy se Společnost zavazuje, že veškeré dokumenty spojené s výkonem funkce předsedy společenství vlastníků předá MČ Praha 1 do 30 dnů od skončení této smlouvy, pokud nebude písemně sjednáno jinak. Společnost upozorní MČ Praha 1 na veškerá jednání, která je třeba provést, aby společenství nevznikla škoda.

V.

Práva a povinnosti MČ Praha 1

- 5.1. MČ Praha 1 je oprávněna kontrolovat plnění předmětu této smlouvy Společností. V případě, že Společnost porušuje tuto smlouvu či jedná v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, je MČ Praha 1 oprávněna požadovat písemně odstranění závadného stavu v přiměřené lhůtě stanovené v takovéto písemné výzvě. Pokud Společnost i přes výzvu MČ Praha 1 k odstranění závadného stavu závažným způsobem porušuje své povinnosti dané touto smlouvou či obecně závaznými právními předpisy, je MČ Praha 1 oprávněna od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy je účinné dnem doručení příslušné listiny obsahující odstoupení od této smlouvy Společnosti.
- 5.2. MČ Praha 1 se zavazuje poskytnout Společnosti potřebnou součinnost při plnění předmětu této smlouvy.
- 5.3. MČ Praha 1 je povinna hradit za řádný výkon funkce předsedy společenství vlastníků v souladu s touto smlouvou odměnu ve výši a způsobem sjednaným touto smlouvou.
- 5.4. MČ Praha 1 je povinna předat Společnosti veškeré podklady a dokumenty nezbytné pro řádný výkon funkce předsedy společenství vlastníků dle této smlouvy.

- 5.5. MČ Praha 1 je povinna se bez zbytečného odkladu vyjadřovat k požadavkům a odpovídat na dotazy Společnosti.

VI. Odměna Společnosti

- 6.1. Za výkon funkce předsedy společenství vlastníků dle této smlouvy se MČ Praha 1 zavazuje platit Společnosti měsíční odměnu ve výši 2.950,- Kč (*slovy: dva tisíce devět set padesát korun českých*) bez DPH.
- 6.2. Splatnost faktur vystavených Společností dle této smlouvy činí 21 kalendářních dnů ode dne jejich doručení MČ Praha 1, přičemž fakturovaná částka se považuje za uhrazenou dnem odepsání z účtu MČ Praha 1.

VII. Odpovědnost za škodu

- 7.1. Společnost odpovídá MČ Praha 1 za škody způsobené neplněním a/nebo porušením povinností stanovených touto smlouvou kromě případů, kdy byla ke splnění povinnosti Společnosti bezpodmínečně nutná součinnost MČ Praha 1, přičemž Společnost MČ Praha 1 prokazatelně o tuto součinnost požádala, ale MČ Praha 1 ji bez vážného důvodu neposkytla.
- 7.2. Uplatní-li jakýkoli orgán veřejné správy či jiný oprávněný subjekt proti MČ Praha 1 jakoukoli sankci, právo na náhradu škody či obdobné plnění v souvislosti s porušením povinností Společnosti sjednaných v této smlouvě, zavazuje se Společnost zaplatit MČ Praha 1 ekvivalent takového plnění.
- 7.3. Žádná ze smluvních stran není odpovědná za prodlení s porušením povinností stanovených touto smlouvou, pokud bylo způsobeno vyšší mocí. Za vyšší moc dle této smlouvy se považují mimořádné okolnosti bránící dočasně nebo trvale plnění v ní stanovených povinností, pokud nastaly po jejím uzavření nezávisle na vůli povinné strany, a jestliže nemohly být tyto okolnosti nebo jejich následky povinnou stranou odvráceny ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze na ni v dané situaci spravedlivě požadovat.

VIII. Smluvní sankce

- 9.1 V případě prodlení Společnosti s plněním povinností stanovených touto smlouvou je Společnost povinna uhradit MČ Praha 1 smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky nebo částky rovnající se hodnotě nedodané služby za každý započatý den prodlení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu vzniklé škody.
- 9.2 Při porušení povinností Společnosti stanovené touto smlouvou vzniká MČ Praha 1 nárok na přiměřenou slevu z odměny Společnosti.

- 9.3 V případě prodlení MČ Praha 1 s platbami stanovenými touto smlouvou vzniká Společnosti nárok na uhrazení smluvní pokuty ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

IX.

Doba trvání smlouvy

- 9.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **určitou do 23.03.2020**.
- 9.2. Tuto smlouvu je oprávněna vypovědět kterákoli strana bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je šest měsíců a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

X.

Ostatní ustanovení

- 10.1. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o skutečnostech, o kterých se dozví v souvislosti s plněním předmětu této smlouvy vůči třetím osobám. Za porušení povinnosti mlčenlivosti se nepovažují případy, kdy je sdělení předmětných skutečností nezbytné pro splnění povinností stanovených touto smlouvou (např. podání daňového přiznání) nebo platným právním předpisem.
- 10.2. Tato smlouva se řídí právním řádem platným na území České republiky. Záležitosti v této smlouvě blíže neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejm. se přiměřeně použijí příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 10.3. Smluvní strany se zavazují, že v případě sporů o obsah a plnění této smlouvy vynaloží veškeré úsilí, které lze spravedlivě požadovat, k tomu, aby tyto spory byly vyřešeny smírnou cestou. Nebude-li smírné řešení nalezeno, jsou k rozhodování veškerých sporů vzniklých z této smlouvy nebo v souvislosti s ní příslušné soudy České republiky.
- 10.4. Pokud by se v důsledku změny právních předpisů nebo z jiných důvodů stala některá ujednání této smlouvy neplatnými, neúčinnými nebo nevynutitelnými, účastníci prohlašují, že smlouva je v ostatních ustanoveních platná a účinná, neodporuje-li to jejímu účelu nebo nejedná-li se o ustanovení, která oddělit nelze. Strany se zavazují, že do 30 dnů od doručení výzvy jedné strany uzavřou dodatek k této smlouvě, kterým bude takové ujednání nahrazeno novým ujednáním, jenž bude platné, účinné a vynutitelné; význam takového nového ujednání bude ekonomicky totožný s významem neplatného, neúčinného nebo nevynutitelného ujednání.

XI.

Závěrečná ustanovení

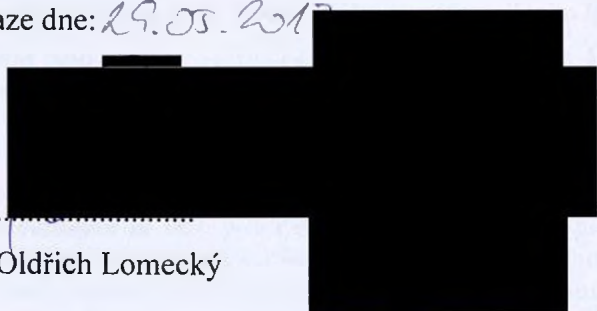
- 11.1. Jakékoli změny této smlouvy jsou možné pouze po vzájemné dohodě obou smluvních stran formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
- 11.2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení.
- 11.3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

11.4. Součástí této smlouvy je příloha – *Zápis ze zasedání shromáždění společenství ze dne 23.03.2017*

11.5. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, provede MČ Praha 1.

11.6. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, který je jim jasný a srozumitelný, a na důkaz toho, že tato smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle a toho, že je uzavírána určitě a vážně, připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne: *29.05.2017*

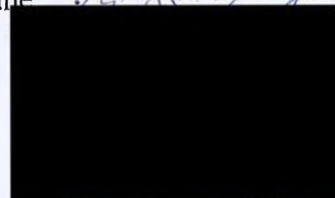


Ing. Oldřich Lomecký

starosta

MČ Praha 1

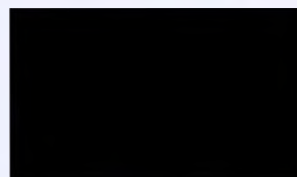
V Praze dne: *29.05.2017*



Robert Sluka

jednatel

PONESTRA s.r.o.



Zápis

ze zasedání shromáždění **Společenství vlastníků jednotek ulice Michalská č.p.435/21 v Praze 1**, se sídlem Michalská 435/21, 110 00 Praha 1 – Staré Město, ze dne 23.3.2017, konaného v kanceláři spol. MERO, Senovážné nám. 977/24, 110 00 Praha 1 – Nové Město

Celkový počet hlasů v budově : 3.697
 ½ z celkového počtu hlasů : 1.848,5

Počet přítomných hlasů : 2.153
 ½ z přítomných hlasů : 1.076,5

Program shromáždění:

1. volba statutárního orgánu
2. volba správce
3. návrh stanov
4. různé

Shromáždění zahájil v 18.00 za svolavatele J. Metelka. Konstatoval, že shromáždění je usnášeníschopné, neboť jsou přítomni vlastníci s nadpoloviční většinou všech hlasů (58,24%). Jako předsedajícího shromáždění, zapisovatele a dále jako sčítatele hlasů určil sebe. Shromáždění se zúčastnil jako host p. Vávra.

Shromáždění bylo svoláno vlastníky jednotek 435/1, 435/2, 435/101., 435/102 a 435/103 s počtem hlasů 2.153 hlasů z celkového počtu 3.697 hlasů (poslední volba výboru proběhla v roce 2004 a v roce 2007 mu skončilo funkční období)

ad 1. volba statutárního orgánu

Předsedající se táže přítomných, jaký statutární orgán chtějí volit a koho navrhnou do statutárního orgánu. V diskusi byla upřednostněna vzhledem k počtu jednotek v domě forma jednočlenného orgánu, tedy předsedy společenství vlastníků jednotek, dříve pověřený vlastník a jediným navrženým vlastníkem byla MČ Praha 1.

Bylo hlasováno o volbě Městské části Praha 1 předsedou společenství vlastníků
pro 2.153 hlasů, proti 0 hlasů, zdržel se 0 hlasů

Městská část Praha 1. byla zvolena předsedou společenství vlastníků potřebnou nadpoloviční většinou všech hlasů.

ad 2. Volba správce

Předsedající konstatuje, že Ing. Cedrychová, která zajišťovala některé úkony související se správou domu, podala v lednu 2017 výpověď a ukončila svou činnost pro SVJ k 28.2.2017. Vlastníkům byla spolu s pozvánkou na toto zasedání shromáždění zaslána i nabídka správy od firmy PONESTRA a to za měsíční odměnu 2.750,-Kč + DPH. PONESTRA v jiných SVJ kromě správy vykonává i funkci statutárního orgánu a mohla by být po změně stanov zvolena předsedou společenství. Zástupce FORTE není proti PONESTRÉ, nicméně nesouhlasí se stávajícím návrhem příkazní smlouvy od fy PONESTRA. Smlouva bude ve WORDU rozeslána vlastníkům k návrhu úprav, vlastníci zašlou připomínky.

nehlasováno o volbě PONESTRY správcem, výslednou smlouvu nutno dopracovat

ad 3. Návrh stanov

Vlastníkům byl na zasedání shromáždění předán i návrh stanov, které ale bohužel nelze schválit potřebnou ¾ většinou hlasů všech vlastníků, neboť tato většina není přítomna). Proběhla diskuse, předsedající konstatuje, že MČPI trvá na výši hlasovacích kvór a na finančních kompetencích v předložených stanovách, u jiných bodů připouští možnost změny. Vlastníci zašlou své návrhy úprav stanov či připomínky na mero@vlastnicibytu.eu a jakmile proběhne u bytu 435/4 dědické řízení a nový vlastník bude zapsán do katastru nemovitostí, svolá předseda společenství vlastníků shromáždění, na kterém bude jedním z bodů změna stanov, resp. přizpůsobení stanov občanskému zákoníku. FORTE upozorňuje, zda trvání MČPI na kvórech neohrozí provozuschopnost SVJ.

ad 4. Různé

- Vyúčtování za roky 2015 a 2016 bude dořešeno s Ing. Cedrychovou

Jiných návrhů či připomínek nebylo, tímto byl program shromáždění **Společenství vlastníků jednotek ulice Michalská č.p.435/21 v Praze 1**, vyčerpán a předsedající v 18:25 shromáždění ukončil.

Předsedající a zapisovatel: Josef Metelka