

Příkazní smlouva o obstarávání správy společných částí domu a pozemku a zajištění dodávek služeb

uzavřená dle ustanovení § 2430 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany

Společenství vlastníků jednotek v domě U družstva Ideál 1133/23

sídlo: U Družstva Ideál 1133/23, 140 00 Praha 4 – Nusle

IČ: 06920004

spisová značka: S 18631 vedená u Městského soudu v Praze

jednající: Ing. Mgr. Lubošem Páfaelem, předsedou výboru, a panem Tomášem Grycem, místopředsedou výboru

(dále jen „příkazce“)

a

SNEO, a.s.

sídlo: Nad Alejí 1876/2, 162 00 Praha 6 – Břevnov

IČ: 27114112

DIČ: CZ27114112

spisová značka: B 9085 vedená u Městského soudu v Praze

bankovní účet: [REDACTED]

jednající: panem Tomášem Jílkem, předsedou představenstva, a Mgr. Ing. Lukášem Fiedlerem, členem představenstva

(dále jen „příkazník“)

uzavírají mezi sebou níže uvedeného dne tuto příkazní smlouvu (dále jen „smlouva“).

II.

Předmět smlouvy

- Předmětem smlouvy je závazek příkazníka obstarávat pro příkazce za odměnu správu společných částí domu **č. p. 1133** (U Družstva Ideál 23), jež je součástí pozemku parc. č. 2455, a pozemku parc. č. 2455, vše v katastrálním území Nusle, obec Praha. Předmět smlouvy je blíže specifikován v čl. II. odst. 3 smlouvy.
- Pro účely smlouvy se rozumí:
 - domem – bytový dům č. p. 1133, jež je součástí pozemku parc. č. 2455 v katastrálním území Nusle, obec Praha,
 - pozemkem – pozemek parc. 2455 v katastrálním území Nusle, obec Praha,
 - běžnou opravou a udržováním – oprava a udržování (případně rekonstrukce nebo modernizace) společných částí domu nebo pozemku o předpokládaných výdajích do 10 000 Kč včetně DPH,
 - velkou opravou – oprava a udržování (případně rekonstrukce nebo modernizace) společných částí domu nebo pozemku přesahující rozsah běžné opravy a udržování,
 - správou domu a pozemku – správa, opravy a udržování (případně rekonstrukce nebo modernizace) společných částí domu a pozemku, zajišťování dodávek služeb spojených s užíváním prostor v domě a vedení nezbytné účetní evidence včetně vybírání příspěvků na správu domu a pozemku, záloh na služby a případných dalších plateb,
 - službami – služby spojené s užíváním prostor v domě (např. dodávka vody, osvětlení a úklid společných prostor v domě, odvoz odpadu aj.).

3. Předmětem smlouvy je zejména:

- a) zajišťování běžných oprav a udržování společných částí domu a pozemku a předepsaných kontrol, zkoušek a revizí technických zařízení včetně odstraňování zjištěných závad,
 - b) zajišťování velkých oprav jen na základě písemného pokynu příkazce, který musí vždy obsahovat alespoň způsob výběru dodavatele (není-li dodavatel již navržen/určen příkazcem) a předpokládanou výši výdajů; součástí činnosti příkazníka dle smlouvy není organizace výběrových řízení a stavební dozor při velkých opravách (v případě požadavku příkazce bude tato činnost řešena samostatnou smlouvou/objednávkou),
 - c) odstraňování havárií a provádění nejnutnějších zásahů tak, aby nedocházelo ke vzniku škod či ke zvětšování jejich rozsahu,
 - d) výkon práv a povinností vyplývajících z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví a požární ochraně,
 - e) provádění úkonů ve stavebních, vodo hospodářských a jiných řízeních a ve všech dalších případech, ke kterým není třeba zvláštní plné moci, pokud tato řízení, resp. případy, souvisí se správou společných částí domu a pozemku,
 - f) vedení a archivace technické dokumentace (projektová dokumentace, revizní zprávy, posudky atd.),
 - g) zajišťování dodávek služeb spojených s užíváním prostor v domě, případně jiných služeb dle rozhodnutí příkazce,
 - h) zpracovávání vyúčtování dodávek služeb pro jednotlivé vlastníky dle platných právních předpisů a interních předpisů a rozhodnutí příkazce,
 - i) zpracovávání předpisů příspěvků na správu domu a pozemku, záloh na služby a případných dalších plateb,
 - j) upomínání dlužníků, čímž se rozumí zaslání první upomínky a předžalobní (tj. druhé) upomínky (s doručenkou); pokud dlužník neuhradí svůj dluh ani na základě předžalobní upomínky, informuje příkazník o této skutečnosti příkazce, který rozhodne o dalším postupu; náklady na odeslání upomínek budou dány k tíži dlužníkům v rámci vyúčtování služeb za daný rok, ostatní náklady na vymáhání dluhů hradí příkazce,
 - k) vedení účetnictví včetně zpracování účetní závěrky; příkazník je povinen předat příkazci zpracovanou účetní závěrku za dané účetní období nejpozději do 15. dne třetího měsíce následujícího období (současně s účetní závěrkou bude příkazci předán podrobný přehled nákladů za dané účetní období),
 - l) zpracování přiznání k dani z příjmů právnických osob, je-li příkazce povinen podat toto přiznání; příkazník je povinen předat příkazci zpracované přiznání k dani z příjmů právnických osob nejpozději 15 dnů před uplynutím řádné lhůty pro podání tohoto přiznání (přiznání podepisuje a podává přímo příkazce, nedohodnou-li se smluvní strany jinak).
4. Příkazník je povinen předložit příkazci jednou ročně zprávu o stavu společných částí domu.
 5. Příkazník prohlašuje, že má pro plnění předmětu smlouvy veškerá oprávnění vyžadovaná platnými právními předpisy.
 6. Příkazník prohlašuje, že má uzavřeno pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou při výkonu své podnikatelské činnosti a smlouvu o poskytování havarijních a servisních služeb se společností [REDAKCE]
 7. Příkazce výslovně zmocňuje příkazníka a uděluje mu tímto plnou moc k jednáním a činnostem dle smlouvy.
 8. Příkazník je na základě zplnomocnění dle čl. II. odst. 7 smlouvy oprávněn uzavírat jménem příkazce mj. smlouvy o dodávkách služeb, resp. kupní smlouvy (voda, osvětlení a úklid společných prostor v domě, odvoz odpadu aj.), a smlouvy (objednávky) na provedení běžných oprav a udržování. Smlouvy na provedení velkých oprav je příkazník oprávněn uzavřít jménem příkazce pouze s jeho předchozím písemným souhlasem. Nejnutnější zásah pro odstranění havárie zajistí příkazník na

základě objednávky (požadavku) kteréhokoli z vlastníků. Odstranění závad zjištěných při kontrole, zkoušce či revizi technického zařízení zajistí příkazník v souladu s příslušnou (revizní) zprávou. Příkazce je oprávněn kdykoli písemným pokynem omezit oprávnění příkazníka k uzavření, ukončení či změně jakékoli smlouvy.

III.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Příkazník je povinen plnit tuto smlouvu poctivě a pečlivě podle svých schopností.
2. Příkazník se může od příkazcových pokynů odchýlit pouze, je-li to nezbytné v zájmu příkazce a nemůže-li včas obdržet jeho souhlas.
3. Příkazce je povinen neprodleně informovat příkazníka o všech svých rozhodnutích, která mají nebo by mohla mít vliv na plnění předmětu smlouvy.
4. Příkazník je povinen neprodleně informovat příkazce o skutečnostech, které by mohly mít vliv na změnu pokynů příkazce.
5. Příkazník je povinen průběžně informovat příkazce o plnění předmětu smlouvy a vyžadovat jeho pokyny v případech, kdy nejde o věci běžné a obvyklé.
6. Na výzvu příkazníka (dopisem, e-mailem) je příkazce povinen předat příkazníkovi stanovisko k řešené záležitosti a dát mu písemné pokyny k dalšímu postupu, a to ve lhůtě, kterou příkazník s ohledem na povahu záležitosti stanoví, nejdříve však do pěti pracovních dnů od doručení výzvy. V případě, že příkazce tuto povinnost nesplní, má se za to, že souhlasí s postupem navrženým příkazníkem, resp. nechává vyřešení záležitosti na rozhodnutí příkazníka.
7. Vlastníci jednotek v domě se zavazují umožnit příkazníkovi nebo jím pověřeným osobám přístup do jednotek, pokud je to nezbytně nutné pro provedení oprav a udržování společných částí domu, nebo pro plnění předmětu smlouvy (např. provedení odečtu měřidel).
8. Příkazce je povinen neprodleně oznamovat příkazníkovi veškeré změny rozhodných skutečností pro plnění předmětu smlouvy (zpracování účetní závěrky, vyúčtování služeb aj.), tj. zejména informovat ho o změnách vlastnictví jednotek, uzavření, změnách a skončení nájemních smluv nebo dohod o užívání, změnách ve složení orgánů příkazce, změnách v počtu osob přihlášených na služby atd.
9. Příkazník může svěřit provedení příkazu nebo jeho část jině osobě. Příkazník ale v takovém případě odpovídá příkazci jako by příkaz prováděl sám.
10. Vzhledem ke skutečnosti, že v souvislosti s plněním předmětu smlouvy bude docházet ke zpracování osobních údajů příkazníkem pro příkazce, uzavírají smluvní strany zpracovatelskou doložku ve smyslu čl. 28 odst. 3 Nařízení Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (dále jen „GDPR“), jejíž podmínky jsou uvedeny v příloze č. 1 smlouvy.
11. Smluvní strany se zavazují poskytovat si vzájemně potřebnou spolupráci.

IV.

Odměna příkazníka

1. Příkazníkovi náleží za plnění předmětu smlouvy odměna ve výši [redacted] za každou bytovou jednotku a [redacted] za každou nebytovou jednotku v domě měsíčně, tj. celkem [redacted] měsíčně. V případě změny počtu jednotek v domě bude výše celkové měsíční odměny adekvátně upravena.
2. Bude-li příkazce požadovat po příkazníkovi zpracovávat také mzdovou agendu (pracovní smlouvy resp. dohody o pracovní činnosti nebo provedení práce, mzdové listy, přehledy o platbě pojistného, potvrzení o zdanitelných příjmech, evidenční listy důchodového pojištění, vyúčtování daní atd.), dohodly se smluvní strany, že příkazníkovi náleží za tuto činnost (nad rámec odměny dle čl. IV. odst. 1 smlouvy) odměna ve výši [redacted] za kalendářní rok, a to i v případě, že příkazník tuto činnost vykonával pouze část kalendářního roku.

3. V odměně dle čl. IV. odst. 1 a 2 smlouvy jsou již zahrnuty drobné režijní náklady příkazníka související s plněním předmětu smlouvy, tj. především poštovné (s výjimkou poštovného souvisejícího s vymáháním dluhů) a cestovné.
4. Příkazník je oprávněn upravit výši odměny dle čl. IV. odst. 1 a 2 smlouvy vždy k 1. 7. daného roku na základě Českým statistickým úřadem oficiálně vyhlášené míry inflace v České republice za předchozí kalendářní rok. Výše takto upravené odměny bude zaokrouhlena na celé koruny za jednotku měsíčně.
5. Odměna dle čl. IV. odst. 1 smlouvy bude příkazníkovi hrazena měsíčně na základě účetního dokladu vystaveného vždy k poslednímu kalendářnímu dni daného měsíce.
6. Odměna dle čl. IV. odst. 2 smlouvy bude příkazníkovi hrazena ročně na základě účetního dokladu vystaveného vždy k prvnímu dni posledního kalendářního měsíce daného roku.
7. Splatnost účetního dokladu vystaveného dle čl. IV. odst. 5 nebo 6 smlouvy bude 14 dní ode dne jeho vystavení.
8. Účetní doklad musí obsahovat všechny náležitosti stanovené platnými právními předpisy a touto smlouvou. V případě, že účetní doklad nebude vystaven oprávněně, nebo nebude obsahovat všechny náležitosti stanovené platnými právními předpisy a touto smlouvou, je příkazce oprávněn ho vrátit příkazníkovi k opravě či doplnění.

V.

Příspěvky na správu domu a pozemku, zálohy na služby a případné další platby

1. Příspěvky na správu domu a pozemku, zálohy na služby a případné další platby budou hradit jednotliví vlastníci zvlášť pod variabilními symboly přidělenými příkazníkem. Dnem splatnosti příspěvků na správu domu a pozemku, záloh na služby a případných dalších plateb za daný měsíc je vždy poslední kalendářní den daného měsíce.
2. Výši příspěvků na správu domu a pozemku může změnit pouze příkazce. Výši záloh na služby může změnit příkazník i příkazce, a to zejména s ohledem na změnu rozsahu a cen jednotlivých služeb a výsledek vyúčtování služeb za uplynulé období.
3. Příspěvky na správu domu a pozemku, zálohy na služby a jiné příjmy související se správou a údržbou společných částí domu budou vybírány na bankovní účet příkazníka. Náklady na opravy a udržování, výdaje za služby a jiné výdaje související se správou a údržbou společných částí domu budou hrazeny z bankovního účtu příkazníka. Příkazník se zavazuje převádět měsíčně na bankovní účet příkazce částku odpovídající rozdílu mezi předepsanými příspěvky na správu domu a pozemku a náklady na správu domu a pozemku zvýšenými o částku 10 000 Kč (částka bude trvale ponechána na účtu příkazníka) a o případné pohledávky, a to nejpozději do konce následujícího měsíce.
4. Náklady na služby budou rozúčtovány mezi jednotlivé vlastníky dle platných právních předpisů a interních předpisů a rozhodnutí příkazce. Příkazce se zavazuje neprodleně informovat příkazníka o změnách příslušných interních předpisů či o svých jiných rozhodnutích, jež se týkají rozúčtování.
5. Pokud finanční prostředky příkazce nepostačují ke krytí nákladů na opravy, výdajů za služby či jiných výdajů, oznámí příkazník neprodleně tuto skutečnost příkazci a upozorní jej na možnost pozastavení plateb.
6. Příkazce zplnomocní pověřeného pracovníka příkazníka k nahlížení na všechny své bankovní účty (resp. ke stahování bankovních výpisů).

VI.

Porušení smluvních povinností

1. Poruší-li příkazník svou smluvní povinnost tím, že neplní předmět smlouvy řádně a včas, má příkazce právo na odpovídající slevu z odměny příkazníka. Příkazce má současně nárok na náhradu škody, která mu tímto vznikla.
2. Při opakovaném porušení povinností příkazníka má příkazce právo tuto smlouvu vypovědět, a to ke konci měsíce, v němž byla výpověď doručena příkazníkovi.

3. V případě prodlení příkazce s úhradou svých závazků dle čl. IV. smlouvy náleží příkazníkovi úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky denně. Příkazník má současně nárok na náhradu škody, která mu tímto vznikla.

VII.

Zánik smlouvy


1. Tuto smlouvu lze zrušit dohodou smluvních stran, výpovědí kterékoli ze smluvních stran, případně jiným způsobem dle platných právních předpisů.
2. Výpovědní doba, s výjimkou uvedenou v čl. VI. odst. 2 smlouvy, činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. V případě zániku smlouvy se příkazník zavazuje na výzvu příkazce dokončit rozpracované případy, a to za podmínek stanovených touto smlouvou. Dále se zavazuje vrátit příkazci neprodleně, nejpozději ke dni zániku smlouvy, veškeré věci, doklady, evidenci atd., které od příkazce na základě této smlouvy převzal, nebo které byly předmětem jeho činnosti pro příkazce, jakož i takové věci a doklady, které při své činnosti pro příkazce vytvořil nebo vytvořit nechal. Výjimku tvoří věci a doklady potřebné pro dokončení rozpracovaných případů, které příkazník předá příkazci neprodleně po jejich ukončení. O předání a převzetí věci a dokladů bude sepsán předávací protokol.


VIII.


Závěrečná ustanovení


1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. 7. 2018.
2. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že smlouva musí být v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, uveřejněna v Registru smluv. Smluvní strany souhlasí s jejím uveřejněním v tomto registru; pro účely jejího uveřejnění nepovažují smluvní strany nic z obsahu smlouvy ani z metadat k ní se vztýhujících za vyloučené z uveřejnění, s výjimkou ustanovení čl. IV. odst. 1 a 2 smlouvy (a souvisejících metadat), které budou anonymizovány z důvodu ochrany obchodního tajemství.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž obě smluvní strany obdrží dva výtisky.
5. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku.

V Praze dne: 25. 6. 2018


Ing. Mgr. Luboš Pátal
předseda výboru
SVJ v domě U družstva Ideál 1133/23


Tomáš Gryc
místopředseda výboru
SVJ v domě U družstva Ideál 1133/23


Tomáš Jilek
předseda představenstva
SNEO, a.s.


Mgr. Ing. Lukáš Fleiderl
člen představenstva
SNEO, a.s.

příloha č. 1 – zpracovatelská doložka