

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 Domažlice, Zahradní 513, PSČ 344 01

IČO: 26324261

DIČ: CZ26324261

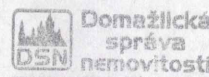
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 13277

bankovní spojení: KB a.s. pobočka Domažlice

č. účtu: [REDACTED]

zastoupená [REDACTED], jednatelem

(dále jen „**správce**“)



Došlo: 23. 01. 2018

a

V hod: [REDACTED]

Počet příloh:

Převzal: [REDACTED]

Společenství vlastníků jednotek v Domažlicích, 28. října 139

se sídlem Domažlice, 28. října 139, PSČ 344 01

IČO: 06682367

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Krajského soudu v Plzni

v oddílu S, vložce číslo 8212

bankovní spojení: [REDACTED]

zastoupené statutárním orgánem: [REDACTED] předseda společenství: [REDACTED]

(dále jen „**společenství**“)

tuto

PŘÍKAZNÍ SMLOUVU o zajištění některých činností při správě domu a pozemku.

čl. I.

Předmět smlouvy

1. Společenství je právnická osoba odpovědná za správu následujícího domu a pozemku (resp. pozemků):
 - domu č.p. 139 na pozemku p.č. st. 1574
 - vše v k.ú. Domažlice, část obce Hořejší předměstí, obec Domažlice
2. Správce a společenství se touto smlouvou dohodli na tom, že správce bude za níže dohodnutou odměnu pro společenství zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku.
3. K odstranění jakýchkoliv pochybností smluvní strany konstatují, že správce se touto smlouvou zavazuje k provádění činností, která je svojí povahou činností administrativní a zprostředkovatelskou (vedení evidencí, účetnictví, 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 společenství. 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, případně objednávek.

čl. II.

Činnosti zajišťované správcem

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; provádění oprav, stavebních úprav a případných jiných změn je vždy podmíněno rozhodnutím příslušného orgánu společenství.
 - b) revize vyhrazených zařízení ve společných částech, u nichž povinnost provádět revize stanovuje právní předpis včetně zajištění odstranění případných závad z revizních zpráv plynoucích.
 - 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 orgánům společenství pro stanovení předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, a to včetně návrhu výše příspěvků pro jednotlivé vlastníky jednotek,
 - c) poskytování podkladů orgánům společenství 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,
 - d) vedení účetnictví, zpracování účetní závěrky a daňových přiznání,
 - e) vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
 - f) upozornění orgánů společenství na neplnění platebních povinností vlastníků jednotek, které může správce zjistit z evidencí, jež má vést,
 - g) na základě písemné žádosti společenství vypracování předpokladu příjmů a výdajů (rozpočtu) společenství,
 - h) na základě písemné žádosti společenství 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 společenství bez zbytečného odkladu, zpravidla do jednoho měsíce od obdržení žádosti. Součástí návrhu bude případně upozornění na potřebu zvýšit příspěvky na správu domu a pozemku.
3. Správce na základě zvláštní plné moci udělené společenstvím zajistí též uzavření pojistné smlouvy týkající se domu, resp. pozemku, případně uzavření smluv o dodávkách vody, energií apod.
4. Společenství zřídí správci dispoziční právo k účtu společenství. S prostředky na tomto účtu disponuje správce podle pokynů statutárního orgánu společenství, přičemž správce není povinen ověřovat, zda si statutární orgán společenství před udělením pokynu vyžádal souhlas jiného orgánu společenství. Správce je podle ujednání smluvních stran oprávněn (i bez přímého pokynu statutárního orgánu) použít prostředky na tomto účtu k úhradě závazků plynoucích z pravidelných platebních povinností – zejména platby dodavatelům vody a energií, pojistné, odměna správci, náklady spojené s revizemi, případně dalších závazků vymezených v příloze č. 1 této smlouvy.
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 nese společenství. 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 orgánů společenství, na jejichž podkladě společenství uzavře smlouvu s příslušnou osobou. Správce není oprávněn takovéto práce provést ani objednat bez souhlasu příslušného orgánu společenství a není oprávněn takové smlouvy uzavřít, pokud mu k tomu nebude udělena plná moc.

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 společenství jako odměna za provedení díla (objednaného servisního zásahu).

čl. III.

Povinnosti společenství

1. Společenství je povinno poskytovat správci potřebnou součinnost, případně zajistit součinnost ze strany vlastníků jednotek (např. oznamování počtu osob rozhodných pro rozúčtování cen služeb, oznamování změn ve vlastnictví jednotek, poskytování účetních dokladů, předkládání rozhodnutí orgánů společenství (zejména pokud by se týkala způsobu rozúčtování nákladů na služby) apod.). Podklady pro vyúčtování a rozúčtování záloh na služby poskytne společenství správci vždy nejpozději do 20. ledna roku následujícího po roce, za který je vyúčtování a rozúčtování služeb prováděno.
2. Společenství udělí správci včas plnou moc, je-li to potřebné k plnění úkolů správce podle této smlouvy.

3. Společenství se zavazuje poskytovat správci odměnu za činnost správce podle této smlouvy. Výše odměny správce bez DPH činí měsíčně částku vypočítanou jako součin
 - a) částky 123 Kč (částka připadající na jednotku) a
 - b) počtu bytových jednotek v domě.

K takto stanovené odměně bude správce účtovat DPH v souladu s platnými právními předpisy. Správce je počinaje rokem následujícím po roce, ve kterém tato smlouva nabyla účinnosti, oprávněn takto stanovenou výši odměny 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.

4. Odměna správce bude vyúčtována společenství čtvrtletně, vždy k poslednímu dni kalendářního čtvrtletí a to zpětně. 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 společenství písemně oznámil.
5. Ve výše uvedené odměně správce za plnění předmětu této smlouvy nejsou zahrnuty náklady ani odměny třetích osob za plnění dodávek vody, energií, prací a služeb, zejména za údržbářské práce, za odečty vodoměrů a/nebo poměrových měřičů, dále náklady na zpoplatnění 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, soudní poplatky, odměny advokátů, znalců, auditorů,

daňových poradců, odměna za zpracování podkladů pro banky za účelem poskytnutí úvěru apod.

čl. IV.

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 společenství 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 společenství další nezbytnou součinnost potřebnou k tomu, aby společenství mohlo dále řádně vykonávat správu domu a pozemku či předat úkoly v oblasti správy jinému správci.

čl. V.

Společná a závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny a dodatky této smlouvy je možno provádět pouze písemnými průběžně číslovanými dodatky.
2. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
3. Tato smlouva počínaje dnem její účinnosti nahrazuje veškeré závazky mezi smluvními stranami, jejichž předmětem je zajištění činností při správě domu a pozemku.
4. Vylučuje se možnost aplikace ustanovení § 1740 odst. 3 věta první občanského zákoníku – tedy při předložení návrhu této smlouvy nebo návrhu jakéhokoli dodatku k této smlouvě se vylučuje možnost přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou.
5. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
6. Shromáždění společenství určilo osobu správce a schválilo uzavření této smlouvy dne 6. 11. 2014

V Domažlicích dne 14. 12. 2017

29. 12. 2017

Správce

.....
jedenatel

.....
SVJ - předseda vyboru