

PŘÍKAZNÍ SMLOUVU O VÝKONU FUNKCE PŘEDSEDY SPOLEČNENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Společenství vlastníků domu

se sídlem

IČ:

vedená Městským soudem v Praze, oddíl S

..... **na straně jedné (dále jen "SVJ")**

a

100 DIRECT s.r.o.

se sídlem Radlická 1305/69, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČ 05585848, vedená Městským soudem v Praze, oddíl C 266411

zastoupena jednatelem Ladislavem Šturcem **na straně druhé (dále jen „100 Direct“)**

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2430 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen: občanský zákoník“) tuto

PŘÍKAZNÍ SMLOUVU O VÝKONU FUNKCE PŘEDSEDY SPOLEČNENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

I.

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 „SVJ“ je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy následující nemovitosti a to domu – budovy s č.p., stojící na pozemku parc. č. vše v k.ú. v obci jehož je součástí (dále jen: „nemovitost“).
- 1.2 100 Direct je právnickou osobou, jejímž podnikáním je mimo jiné obor činnosti realitní činnost, správa a údržba nemovitostí.
- 1.3 Usnesením shromáždění SVJ ze dne, byl 100 Direct zvolen do funkce předsedy SVJ (dále také jen „předseda SVJ“).
- 1.4 Při výkonu funkce předsedy SVJ zastupuje 100 Direct jeho jednatel.

II.

PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1 SVJ tímto pověřuje 100 Direct, aby jeho jménem a na jeho účet zabezpečil profesionální výkon funkce předsedy SVJ a to po dobu funkčního období dle stanov SVJ.
- 2.2 SVJ se zavazuje hradit společnosti 100 Direct odměnu dle čl. 6 této smlouvy.

III.

PŘEHLED ČINNOSTÍ PŘESEDY SVJ

- 3.1 100 Direct se tímto zavazuje, že bude pro SVJ na základě této smlouvy poctivě a s odbornou péčí vykonávat profesionální funkci předsedy SVJ. Při výkonu funkce předsedy SVJ postupuje společnost 100 Direct dle platných právních předpisů a stanov SVJ, které jsou nedílnou součástí této příkazní smlouvy jako příloha č. 1.
- 3.2 Společnost 100 Direct jako předseda SVJ zejména
- a) Zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a dalších činností společenství podle zákona a stanov SVJ, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění
 - b) Zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost
 - c) Vede všechny písemnosti SVJ
 - d) Spolupracuje se správcovskou firmou:
 - zajišťuje činnosti správce a provádí dohled a kontrolu činností správce (správa, účetnictví, technická správa)
 - koná pravidelné porady se správcem objektu
 - provádí pravidelné kontroly objektu za účasti správce
 - dohlíží na transparentnost výběrových řízení, rozhoduje o vybrání dodavatele s nejvhodnějšími podmínkami (dle stanov SVJ)
 - dohlíží na řešení pojistných událostí
 - e) Včasná komunikace s právníky či advokáty za účelem vymáhání pohledávek a dluhů za SVJ
 - f) Pravidelná přítomnost v kanceláři SVJ - 1x měsíčně - pro zajištění osobního kontaktu s vlastníky jednotek, projednání jejich požadavků a operativních připomínek, v ostatních případech je možný telefonický nebo emailový kontakt
 - g) Svolávání, předsedání, organizace a průběh shromáždění SVJ minimálně 1x ročně (v souladu se stanovami SVJ čl. XIII)
 - h) Delegování výkonu usnesení shromáždění na správcovskou firmu
 - i) Odpovědnost za vedení účetnictví, účetní závěrky, návrhu rozpočtu a za předložení přiznání k daním
 - j) Kontroluje zajištění revizí technických zařízení v objektu dle platných norem a předpisů
 - k) Rozhodování o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství (zejména k zajištění oprav, služeb spojených s užíváním jednotek)
 - l) Zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků či povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství
 - m) Provádí dohled nad finančními toky SVJ a jejich kontrolu
 - n) Zajišťuje aktivní vyhledávání příležitostí k úsporám ve všech oblastech správy a údržby bytového domu při zachování kvality služeb

- o) Za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství
- p) Zajištění stanov v souladu s požadavky NOZ , zajištění domovního řádu
- q) Zpřístupnění měsíčního stavu účtu SVJ na požádání vlastníky
- r) 2x měsíčně vyzvedávání písemností z poštovních schránek SVJ ve 3 vchodech BD
- s) Pravidelně informuje vlastníky o dění v SVJ a o svoji činnosti prostřednictvím webu společenství a na nástěnkách v BD
- t) Spravuje webové stránky SVJ (aktuální informace, činnost správy SVJ, schůze shromáždění apod.)
- u) Sledování systému CEM-BD a řešení případných problémů (výpadky systému, chybová hlášení systému apod.)
- v) Práce s datovou schránkou společenství
- w) Komunikace s třetími osobami ve vztahu k SVJ (dodavatelé služeb, médií, zástupci města, státu, právníci, notáři, odhadci, daňoví poradci ...)

IV.

PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 4.1 100 Direct je povinen:
 - a) při výkonu svých povinností dle této smlouvy postupovat v souladu s platnými právními předpisy, prohlášením vlastníka stanovami SVJ a s přijatými usneseními shromáždění SVJ;
 - b) umožnit komukoliv z vlastníků jednotek v budově v předem dohodnutém termínu kontrolu dokumentace a poskytovat přitom přiměřenou součinnost,
 - c) vykonávat svou funkci poctivě a pečlivě s péčí řádného hospodáře.
- 4.2 100 Direct je oprávněn svěřit činnost spadající do výkonu předsedy SVJ třetí osobě. Společnost 100 Direct odpovídá za škody způsobené SVJ jejími zaměstnanci a třetími osobami, jimž svěřil činnost spadající do výkonu předsedy SVJ dle této smlouvy.
- 4.3 V případě ukončení výkonu funkce předsedy SVJ dle této smlouvy se 100 Direct zavazuje předat kompletní dokumentaci SVJ, kterou po dobu výkonu funkce archivoval a to nejpozději do 25 dní od skončení jeho funkce předsedy SVJ. SVJ potvrdí předání dokumentace společnosti 100 Direct písemně.
- 4.4 SVJ je povinno předat 100 Direct veškerou dostupnou technickou, ekonomickou, evidenční a účetní dokumentaci, dále je povinno seznámit 100 Direct se správní firmou a před započítím výkonu funkce předsedy SVJ dle této smlouvy.
- 4.5 Smluvní strany jsou povinny si poskytovat součinnost pro plnění povinností vyplývajících z této smlouvy, ze stanov SVJ a z právních předpisů.
- 4.6 Neposkytne-li SVJ společnosti 100 Direct potřebnou součinnost, která je nezbytná pro plnění povinností společnosti 100 Direct vyplývajících z této smlouvy, stanov SVJ nebo právních předpisů, vyzve 100 Direct SVJ písemně k poskytnutí součinnosti v přiměřené lhůtě. Pokud SVJ v přiměřené lhůtě neposkytne součinnost je 100 Direct oprávněna od této smlouvy odstoupit.

- 4.7 Obdrží-li 100 Direct od SVJ zřejmě nesprávný pokyn, upozorní SVJ na nesprávnost a splní takový pokyn jen tehdy, pokud na něm SVJ trvá.
- 4.8 SVJ je oprávněno kontrolovat plnění této smlouvy. V případě že 100 Direct porušuje tuto smlouvu či jedná v rozporu s právními předpisy, je SVJ oprávněno písemně vyzvat 100 Direct, aby se porušování smlouvy nebo právních předpisů zdržela a aby v přiměřené lhůtě odstranila následky porušení smlouvy či právních předpisů, nebo aby v přiměřené lhůtě vykonala jednání, k němuž je podle této smlouvy nebo právních předpisů povinna. Pokud 100 Direct i přes písemnou výzvu v přiměřené lhůtě uvedené ve výzvě závažným způsobem porušuje své povinnosti dle této smlouvy či právních předpisů, je SVJ oprávněno od této smlouvy písemně odstoupit.

V. KOMUNIKACE

- 5.1 Veškerá vzájemná komunikace bude vedena v českém jazyce, a to jak písemně, tak i ústně. SVJ a vlastníci jednotlivých jednotek se mohou na 100 Direct jako předsedu SVJ obracet jak ústně, tak písemně, či elektronikou poštou uvedenou v záhlaví této smlouvy.
- 5.2 100 Direct je oprávněn pověřit zmocněnce k výkonu funkce předsedy SVJ, změna nabývá účinnosti doručením oznámení o pověření zmocněnce členům SVJ (vlastníkům jednotlivých jednotek v domě).
- 5.3 Jednatel 100 Direct či zmocněnec bude dostupný 1 x za měsíc v domě v kanceláři SVJ (případně dle předchozí dohody i mimořádně dle předchozí dohody), o tomto je 100 Direct povinen informovat členy SVJ vždy s předstihem.
- 5.4 Obě smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu informovat druhou smluvní stranu o všech podstatných skutečnostech souvisejících s předmětem této smlouvy a o změnách údajů uvedených v této smlouvě, zejména o změnách odpovědných osob a kontaktních údajů těchto osob.

VI. ODMĚNA

- 6.1 Odměnu za výkon funkce předsedy SVJ dle této smlouvy se SVJ zavazuje platit dle rozhodnutí shromáždění 1x měsíčně a to vždy na základě daňového dokladu - faktury vystavené 100 Direct.
- 6.2 Výše odměny činí Kč měsíčně.
- 6.3 100 Direct není ke dni účinnosti této smlouvy plátcem DPH. Stane-li se 100 Direct v budoucnu plátcem DPH, bude k odměně dle této smlouvy připočtena zákonná DPH.

- 6.4 V odměně nejsou zahrnuty náklady na správu domu a pozemku, na služby, ani jiné náklady, které je SVJ povinno hradit, či k jejichž úhradě je SVJ povinno dle uzavřených smluv či právních předpisů.

VII.

ODPOVĚDNOST ZA ŠKODU

- 7.1 100 Direct odpovídá SVJ za způsobené škody porušením povinností určených touto smlouvou. V případě, že byla ke splnění povinnosti 100 Direct bezpodmínečně nutná součinnost SVJ, přičemž 100 Direct prokazatelně SVJ o tuto součinnost požádal a SVJ ji bez vážného důvodu neposkytlo, za takto způsobenou škodu 100 Direct neodpovídá.
- 7.2 100 Direct neodpovídá za škodu, která vznikla plněním příkazu, na kterém SVJ trvalo podle čl. 4.7 této smlouvy.
- 7.3 Žádná ze smluvních stran není odpovědná za prodlení s porušením povinností stanovených touto smlouvou, pokud bylo způsobeno vyšší mocí.

VIII.

DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY

- 8.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do konce funkčního období předsedy SVJ podle stanov SVJ v době účinnosti této smlouvy.
- 8.2 Tuto smlouvu je kterákoliv ze stran oprávněna vypovědět i bez udání důvodu. Výpovědní doba je šest měsíců. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 8.3 Společnost 100 Direct je oprávněna od této smlouvy odstoupit v případě podle čl. 4.6 této smlouvy. Společnost 100 Direct je oprávněna od této smlouvy odstoupit, je-li SVJ v prodlení se zaplacením odměny podle čl. 6 této smlouvy po dobu delší než 2 měsíce. Odstoupení od smlouvy je vůči SVJ účinné doručením odstoupení.
- 8.4 SVJ je oprávněno od této smlouvy odstoupit v případě podle čl. 4.8 této smlouvy. Odstoupení od smlouvy je vůči 100 Direct účinné doručením odstoupení.

IX.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 9.1 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, stanovami SVJ a právními předpisy

- 9.2 Záležitosti v této smlouvě blíže neupravené se řídí občanským zákoníkem.
- 9.3 Neplatnost některého z ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost zbývajících ustanovení. Strany této smlouvy se v takovém případě zavazují takovou změnu upravit písemným dodatkem.
- 9.4 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží dvě vyhotovení a nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- 9.5 Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1. – Stanovy SVJ a Příloha č. 2. – výpis z rejstříku společnosti 100 Direct s.r.o.
- 9.6 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho smluvní strany připojují k této smlouvě své podpisy.

V Praze dne:

za SVJ

.....

V Praze dne:

za 100 Direct

.....