



**CONTEXT CONSULT s.r.o.**

**Správa nemovitostí**

IČ: 283 888 52 DIČ: CZ 283 888 52

[www.100sprava.cz](http://www.100sprava.cz)

---

**PŘÍKAZNÍ SMLOUVA**

**o zajištění některých výkonů správy nemovitostí  
uzavřená podle § 2430 a násl. Nového občanského zákoníku**

**1. Společenství vlastníků jednotek**

se sídlem: Praha  
jednající: - předsedou výboru  
- místopředsedou výboru  
- členem výboru

IČ:

Společenství je zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka

(dále jen „příkazce“) na straně jedné

**a**

**2. CONTEXT CONSULT s.r.o.**

se sídlem: Bobkova 747/32, 198 00 Praha 9, Černý Most  
IČ : 283 888 52 DIČ: CZ28388852  
zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 138105  
jednající: Ing. Miroslav Douša, jednatel

(dále jen „příkazník“) na straně druhé

**uzavřely dnešního dne tuto Smlouvu o zajištění některých výkonů správy nemovitostí.**

**I. Předmět smlouvy**

Příkazník se zavazuje za podmínek dále uvedených v této smlouvě a za úplaty obstarávat pro příkazce, jeho jménem a na jeho účet některé úkony správy, běžné údržby, běžného provozu a běžných oprav nemovitostí („správu nemovitostí“), domu č.p. .... na pozemku parc.č. .... v katastrálním území ....., obec Praha a pozemku parcelní číslo ..... Označená nemovitost je bytovým domem, který je rozdělený na jednotky dle zákona, v kterém vzniklo společenství vlastníků jednotek, jako právnická osoba, jejímž předmětem činnosti je kompletní správa uvedeného domu.

Příkazce svěřuje a příkazník přejímá od příkazce ke dni účinnosti této smlouvy nemovitost k částečné správě v tom stavebním a technickém stavu a v těch právních vztazích, v nichž se tato nemovitost ke dni předání nachází.

O předání a převzetí nemovitostí bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude uveden seznam dokumentů předaných za účelem zajištění částečné správy domu příkazníkovi.

**II. Doba trvání a ukončení smlouvy**

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

1. Smlouva končí:

- a) písemnou dohodou,
  - b) výpovědí jedné ze smluvních stran, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé straně,
  - c) odstoupením od smlouvy v případě hrubého porušení smlouvy druhou smluvní stranou.
- Odstoupení od smlouvy je účinné dnem doručení oznámení o odstoupení druhé straně.

Za hrubé porušení smlouvy na straně příkazníka bude považováno zejména:

- neoprávněné nakládání se svěřenými nemovitostmi,
- neoprávněné nakládání s finančními prostředky příkazce.

Za hrubé porušení smlouvy na straně příkazce bude považováno zejména:

---

**Pobočka Praha 9:**  
Bobkova 747/32, Praha 9  
+420 281 916 626

**Pobočka Praha 5:**  
Radlická 1305/69, Praha 5  
+420 777 114 606

**Pobočka Milovice:**  
ČSA 155/7, 289 24 Milovice  
+420 775 114 606

---

e-mail: [100sprava@100sprava.cz](mailto:100sprava@100sprava.cz)

- neplacení odměny příkazníkovi, pokud závazky příkazce po lhůtě splatnosti dosáhnou výše odpovídající odměně příkazníka za dobu dvou měsíců,
- neúplné, zmatečné a navzájem si odporující pokyny od příkazce.

2. Ke dni skončení smlouvy zaniká smluvní závazek příkazníka. Při skončení smluvního závazku je příkazník povinen předat příkazcovi veškeré předané doklady a doklady pořízené příkazníkem za dobu trvání této smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že budou považovat za doručené dokumenty a písemnosti, které byly buďto poslány e-mailem a potvrzeny zprávou o doručení a přečtení, anebo doporučeným dopisem s doručenkou obsahující dokumenty či písemnosti, kde byl datum převzetí vyznačen, popřípadě proběhla marně lhůta k převzetí a dopis se vrátil zpět k odesílateli jako nepřevzatý.

### III. Povinnosti příkazníka

Pro účely této smlouvy položky uvedené slovem „**zajistit**“ budou chápány pouze jako závazek příkazníka zařizovat v součinnosti s příkazcem, jménem příkazce a na jeho účet uzavírání přiměřených smluvních vztahů s třetími osobami, poskytovat takovým osobám přiměřenou součinnost s ohledem na plnění předmětu jejich smluv, dohlížet jménem příkazce na řádné plnění těchto smluvních vztahů a v případech vadného či neúplného plnění přijímat v součinnosti s příkazcem, jménem příkazce a na jeho účet odpovídající opatření k nápravě; příkazník nenese přímou odpovědnost za takové vadné či neúplné plnění třetích osob. Příkazník je odpovědný za přijetí odpovídajících opatření k nápravě v přiměřeném čase.

Vyúčtování předchozích období, budou příkazníkem v případě potřeby provedena na základě samostatné objednávky příkazce, cena bude stanovena dohodou na základě ceny obvyklé, tj. 50% fakturované měsíční částky.

Příkazník se zavazuje, že pro příkazce zařídí dále uvedené činnosti a uskuteční dále uvedené právní úkony:

### Dle nabídky

### IV. Povinnosti příkazce

1. Příkazce se zavazuje soustavně poskytovat příkazníkovi součinnost při výkonu správy nemovitosti.
2. Příkazce je dále povinen být v součinnosti s příkazníkem tak, aby tento mohl vést účetnictví a evidenci plateb. K tomu je zejména povinen dodávat příkazníkovi alespoň čtyřikrát za rok, vždy po skončení čtvrtletí (nejpozději do 15. dne měsíce následujícího po skončení čtvrtletí), veškeré podklady.
3. V případě potřeby se příkazce zavazuje vystavit příkazníkovi plnou moc na konkrétní případ týkající se činnosti příkazníka podle této smlouvy.
4. Příkazce je povinen umožnit příkazníkovi přístup do všech společných částí a prostor nemovitostí tak, aby příkazník mohl plnit veškeré povinnosti vyplývající z této smlouvy. Příkazce se zavazuje zajistit možnost vstupu do všech částí nemovitosti pro zásahy havarijní služby, popř. nést náklady na zpřístupnění společných prostor v případě nutnosti.
5. Příkazce je povinen řádně a včas vykonávat své oprávnění a plnit povinnosti, které touto smlouvou nebyly svěřeny příkazníkovi.
6. Příkazce je povinen nejpozději do 30-ti dnů od podpisu této smlouvy předat příkazníkovi veškeré podklady a dokumentaci ke spravované nemovitosti tj. kopie notářského zápisu z ustavujícího shromáždění, stanovy společenství, prohlášení vlastníka, evidenční/výpočtové listy se stanovením záloh a způsobu vyúčtování, uzavřené smlouvy s dodavateli energií a služeb, kompletní účetní podklady, zajistit pro příkazníka právo elektronického přístupu k nahlížení, vč. stažení účetních dat, k bankovním účtům pro správu domu, popř. zaslání těchto elektronických výpisů ve formátu KMO či GPC (jedná se o formát účetní), atd.

**V. Odměna příkazníka**

1. Příkazníkovi přísluší za služby poskytované na základě této smlouvy odměna, která se stanoví ve výši **xxxx Kč** za bytovou i nebytovou jednotku za měsíc při počtu jednotek **xxx** tj. **xxxxxxxxx Kč**. Tato odměna zahrnuje služby uvedené v článku III. této smlouvy.
2. Při změně počtu spravovaných jednotek bude odměna za plnění předmětu této smlouvy upravena a pro výpočet nové odměny budou použity uvedené jednotkové ceny.
3. Výše uvedené sazby odměn se rozumí jako ceny bez daně z přidané hodnoty v zákonné výši.
4. Výše odměny bude upravována každoročně vždy k 1. lednu podle průměrné meziroční míry inflace za předchozí kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem a to v případě, že inflace bude vyšší než 5%. Příkazník je oprávněn upravit cenu též podle úhrnné míry inflace za více roků trvání této smlouvy, pokud v předchozích rocích práva na úpravu ceny nevyužil. Příkazník je povinen o úpravě odměny příkazce písemně informovat.
5. Odměna je splatná měsíčně zpětně na základě daňového dokladu vystaveného příkazníkem.
6. Odměna je splatná do 10-ti dnů ode dne doručení výše uvedeného daňového dokladu (faktury) příkazci; za den úhrady se považuje den připsání příslušné částky na účet příkazníka.
7. V případě neuhrazení faktury ve lhůtě splatnosti je příkazce povinen zaplatit příkazníkovi smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
8. Příkazníkovi přísluší samostatná odměna za vedení mzdové agendy zaměstnanců příkazce založené na základě smlouvy, dohody či jinak, které zakládá účast na zdravotním či sociálním pojištění. Cena za tuto činnost se sjednává ve výši 150,- Kč bez DPH za měsíc a zaměstnance.
9. Ve výše uvedené odměně příkazníka za plnění předmětu této smlouvy nejsou zahrnuty odměny třetích osob za plnění dodávek vody, energií, prací, výkonů a služeb, zejména za havarijní službu, domovnícké a údržbářské práce, provozování tepelných zdrojů a za odečty vodoměrů, kalorimetrů a/nebo poměrových měřičů tepla; dále náklady na zpoplatněná podání úřadům jménem příkazce, výpisy z úřední dokumentace, ověřování dokumentů příkazce (kolkové známky, poplatky úřadům apod.), náklady na rekonstrukci či doplnění účetní či jakékoli jiné dokumentace chybějící příkazci při předání správy příkazníkovi, soudní poplatky, odměny advokátů, znalců, stavebního dozoru, auditorů, daňových poradců, odměna za zpracování podkladů pro banky za účelem poskytnutí úvěru, odměna za organizaci, svolávání a vedení shromáždění SVJ apod.
10. Za účast příkazníka na jednáních svolaných příkazcem, bude příkazníkem účtována částka 380,- Kč/hod. za každou i započatou hodinu jednání. Za ztrátu času vzniklou čekáním na jednání a způsobenou příkazcem nebo třetí osobou, bude příkazník účtovat částku 200,- Kč/hod. za každou i započatou hodinu čekání. Za dopravu na takové jednání náleží příkazníkovi paušální odměna ve výši 300,- Kč. K uvedeným částkám bude připočtena DPH v sazbě stanovené zákonem.
11. Ostatní služby nad rámec smlouvy jsou zpoplatněny dle aktuálního Ceníku popř. dohodou. Tyto služby budou vykonávány na základě samostatných objednávek oprávněných osob. Smluvní strany se dohodly, že správce domu je oprávněn ceník v každém kalendářním roce valorizovat či upravovat v závislosti na vývoji inflace a tržního prostředí. Nově upravený Ceník je možné zohledňovat pro kalkulaci cen vždy, až po písemném či e-mailovém oznámení druhé straně.

**VI. Komunikace, pracovní doba**

Oboustranná komunikace bude vedena v českém jazyce, a to písemně i ústně. V případě odlišného výkladu smluvními stranami bude za průkaznou považována písemná forma. Za závazné budou považovány úkony provedené níže uvedenými oprávněnými osobami (v souladu s platnými pravidly pro podepisování za příslušnou smluvní stranu) a doručené písemně či elektronickou poštou na níže uvedené adresy smluvních stran:

Oficiální spojení:

Buď shodný s jednajícími ze smlouvy, nebo určené statutárem

**příkazce:** SVJ.....  
sídlo: .....  
**oprávněná osoba:** předseda výboru: .....  
tel. ....  
e-mail: .....  
**oprávněná osoba:** místopředseda výboru: .....  
tel. ....  
e-mail .....  
**oprávněná osoba:** člen výboru: .....  
tel. ....

**Pobočka Praha 9:**  
Bobkova 747/32, Praha 9  
+420 281 916 626

**Pobočka Praha 5:**  
Radlická 1305/69, Praha 5  
+420 777 114 606

**Pobočka Milovice:**  
ČSA 155/7, 289 24 Milovice  
+420 775 114 606

e-mail: [100sprava@100sprava.cz](mailto:100sprava@100sprava.cz)



**CONTEXT CONSULT s.r.o.**

**Správa nemovitostí**

IČ: 283 888 52 DIČ: CZ 283 888 52

[www.100sprava.cz](http://www.100sprava.cz)

e-mail: .....

**příkazník:** **CONTEXT CONSULT s.r.o.**  
sídlo: Bobkova 747/32, 198 00 Praha 9, ČM  
telefon: 281916626, 777 114 606  
e-mail: 100sprava@100sprava.cz  
oprávněná osoba: pracovníci CONTEXT CONSULT s.r.o.

Pověřený pracovník příkazníka bude vykonávat činnosti dle této smlouvy v rozsahu a četnosti dle potřeby s ohledem na řádné plnění cíle této smlouvy a bude pro příkazce dosažitelný telefonem, nebo elektronickou poštou **v pracovních dnech v běžné pracovní době.**

Termíny osobních jednání mimo úřední hodiny a termíny mimořádných návštěv spravovaných nemovitostí pracovníky příkazníka budou stanoveny dohodou. Posouzení závažnosti hlášených závad a potřeby mimořádné osobní návštěvy spravovaných nemovitostí pracovníkem příkazníka, jsou na příkazníkovi. Technické havárie budou příkazcem hlášeny přímo havarijní, popř. vyprošťovací službě.

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 oprávněných osob a spojení na tyto osoby.

#### **VII. Odpovědnost příkazníka**

1. Příkazník odpovídá příkazci za škody vzniklé v důsledku neplnění, nebo vadného plnění povinností, ke kterým se touto smlouvou zavázal.
2. Příkazník neodpovídá za škody, které vzniknou z důvodu, že příkazce zatajil-či zamlčel před příkazníkem, pro činnost dle předmětu Smlouvy podstatné skutečnosti nebo podklady, nebo tyto skutečnosti sdělil příkazníkovi opožděně nebo opožděně předal příslušné doklady; nebo za škody, které vzniknou v důsledku nečinnosti příkazce, nebo v důsledku nedostatku finančních prostředků na provedení prací k odvrácení škody.

#### **VIII. Oprávnění příkazníka**

1. Příkazník je oprávněn sjednávat smlouvy a připravovat podklady pro úhradu nákladů vzniklých plněním takových smluv, které vyplývají z ustanovení této smlouvy.
2. Příkazník je oprávněn plnit závazky z této smlouvy za pomoci jiných právnických nebo fyzických osob na základě samostatně uzavřených smluv a dohod.
3. Výjimku v použití finančních prostředků bez souhlasu příkazce a dle předchozích ustanovení, může příkazník provést pouze v případě, kdy provádí zajištění úkonů nebo prací odvracející nebezpečí poškození nemovitosti či újmu na zdraví či životě třetích osob.

#### **IX. Omezovací doložka**

Příkazník není oprávněn nakládat s finančními prostředky příkazce a se spravovanou nemovitostí v rozporu s touto smlouvou a tuto smlouvu obcházet, zejména nesmí nemovitost nebo její část zcizit, zatížit nebo k ní bez souhlasu příkazce zřídit věcné břemeno.

#### **X. Závěrečná ustanovení**

1. Vztahy mezi smluvními stranami, neupravené touto smlouvou, se řídí příslušnými ustanoveními zákona 89/2012Sb. (NOZ).
2. Smluvní strany se dohodly, že spory o dodržování a plnění závazků obsažených v této smlouvě budou řešit především mimosoudní dohodou.
3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:  
číslo 1: Pravidla pro oběh dokladů a způsob provádění plateb spojených se správou nemovitosti  
číslo 2: Ceník

**Pobočka Praha 9:**  
Bobkova 747/32, Praha 9  
+420 281 916 626

**Pobočka Praha 5:**  
Radlická 1305/69, Praha 5  
+420 777 114 606

**Pobočka Milovice:**  
ČSA 155/7, 289 24 Milovice  
+420 775 114 606

e-mail: [100sprava@100sprava.cz](mailto:100sprava@100sprava.cz)



**CONTEXT CONSULT s.r.o.**

**Správa nemovitostí**

IČ: 283 888 52 DIČ: CZ 283 888 52

[www.100sprava.cz](http://www.100sprava.cz)

4. Tuto smlouvu a její přílohy je možné měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky odsouhlasenými oběma stranami smlouvy.
5. Úplné znění příkazní smlouvy je sepsáno ve dvou stejnopisech, z nichž po podepsání obdrží příkazce i příkazník po jednom vyhotovení.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem .....

Za příkazce:

Za příkazníka:

V Praze dne .....

V Praze dne .....

.....  
předseda výboru

.....  
Miroslav Douša - jednatel

.....  
místopředseda (člen) výboru

---

**Pobočka Praha 9:**  
Bobkova 747/32, Praha 9  
+420 281 916 626

**Pobočka Praha 5:**  
Radlická 1305/69, Praha 5  
+420 777 114 606

**Pobočka Milovice:**  
ČSA 155/7, 289 24 Milovice  
+420 775 114 606

.....  
e-mail: [100sprava@100sprava.cz](mailto:100sprava@100sprava.cz)