

PŘÍKAZNÍ SMLOUVA

o správě nemovitosti

sjednaná podle ust. §2430 a násl., zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
v platném znění

mezi :

Společenstvím vlastníků jednotek, Praha....., se sídlem
....., IČ:

zastoupeným :, předsedou výboru,
....., místopředsedou výboru a
....., členem výboru

jako příkazce (dále jen společenství vlastníků)

a

FIRST s.r.o., se sídlem Praha 7, Komunardů 55, IČ: 25 14 33 87

zastoupenou : Ing. Milanem Jelínkem, jednatelem

zapsanou v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 53242

jako příkazník (dále jen správce)

Článek I.

Předmět smlouvy.

- 1/ Správce bude podle této smlouvy obstarávat za úplatu správu nemovitosti, jež je ve správě společenství vlastníků, a to v rozsahu a dle podmínek stanovených touto smlouvou.
- 2/ Obstaravatelská činnost dle čl. I bod 1/ této smlouvy spočívá v uskutečňování právního jednání jménem společenství vlastníků a na jeho účet a v činnostech obsažených v této smlouvě a v jejích dodatcích.
- 3/ Správce je povinen postupovat při obstarávání správy nemovitosti podle platných a účinných právních předpisů a dále podle pokynů výboru společenství. V případě nejasností spojených s pokyny společenství vlastníků je správce povinen vyžádat si jejich upřesnění.
- 4/ Správce je povinen obstarávat správu nemovitosti samostatně nebo prostřednictvím třetích osob.
- 5/ Správce není oprávněn bez písemného souhlasu společenství vlastníků pronajímat byty a nebytové prostory v domě, ani schvalovat jejich výměny.
- 6/ Veškerá jednání se správcem v souvislosti s touto smlouvou budou ze strany společenství vlastníků činěna prostřednictvím výboru, resp. členů výboru. Správce není povinen jednat nebo poskytovat informace v souvislosti s touto smlouvou jinému orgánu společenství vlastníků či jednotlivým členům společenství vlastníků.

Článek II.

Převzetí nemovitosti do správy.

Při převzetí nemovitosti do správy se obě strany zavazují:

- 1/ Předat a převzít nemovitost předávacím protokolem podepsaným správcem a společenstvím vlastníků.
- 2/ Při převzetí nemovitosti do správy zabezpečí společenství vlastníků za aktivní účasti správce předání:
 - a/ veškeré dokumentace k domu, bytovým a nebytovým jednotkám, tj. pasporty, evidenční listy, seznamy vlastníků a spojení na ně, korespondenci atd.,
 - b/ seznamů měřidel a jejich stavů,
 - c/ dokladů o ukončení všech odběrů a služeb a veškeré platné revizní zprávy,
 - d/ klíčů od zamykatelných částí společných prostor,
 - e/ různých provozních řádů a pokynů (pokud jsou k dispozici),
 - f/ výpisu z evidence nemovitostí dokládající vlastnictví,
 - g/ dalších dokumentů, jejichž potřeba bude zjištěna během předávání dokumentace.

Článek III.

Povinnosti správce.

- 1/ Správce je při obstarávání správy nemovitosti **v oblasti provozní** povinen :
 - a/ po dobu platnosti této smlouvy průběžně aktualizovat a chránit před rozkladem, poškozením, zničením, ztrátou nebo zneužitím doklady uvedené v článku II,
 - b/ zajistit 24 hod. havarijní službu,
 - c/ na žádost společenství vlastníků zajišťovat protipožární zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
 - d/ na žádost společenství vlastníků zajišťovat servisní činnost a provozní revize a opravy technických zařízení domu ve společných prostorách, zejména rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, hromosvodů, komínů, vzduchotechniky, výtahů,
 - e/ na žádost společenství vlastníků zajistit prohlídky a čištění komínů,
 - f/ na žádost společenství vlastníků zajišťovat péči o pozemky ve společném vlastnictví,
 - g/ zajistit dodávku elektrické energie, plynu, tepla, vody a odvádění odpadních vod,
 - h/ na žádost společenství vlastníků zajistit odvoz PDO a případné nadstandardní služby spojené s odvozem odpadu,
 - i/ na žádost společenství vlastníků zajistit provoz výtahů a pravidelný úklid domu,
 - j/ na žádost společenství vlastníků zajistit provedení deratizace, popř. desinfekce,

- k/ ke dni nabytí účinnosti smlouvy určit sídlo provozovny, kontaktní osoby, tel. spojení a úřední hodiny (min.dvakrát týdně), formou letáku na nástěnce domu.
- 2/ Správce je při obstarávání správy nemovitosti **v oblasti údržby a oprav** povinen :
- a/ zajistit ve spolupráci se společenstvím vlastníků drobnou údržbu a opravy spravované nemovitosti - za jednotlivou opravu do limitní výše,-Kč bez projednání se společenstvím vlastníků; nad tento limit vždy po projednání se společenstvím vlastníků,
 - b/ učinit přiměřená opatření k zamezení dalších škod v případě havárií (po nahlášení havárie správci) a neprodleně informovat společenství vlastníků v případech vyžadujících zvláštní opatření,
 - c/ na vyžádání společenství vlastníků po konzultaci se společenstvím vlastníků předložit návrh plánu oprav a investic pro následující rok.
- 3/ Správce je při obstarávání správy nemovitosti **v oblasti právní** povinen :
- a/ na žádost společenství vlastníků zajistit poskytnutí právní služby týkající se správy domu,
 - b/ vymáhat dlužné poplatky za služby a fond oprav, formou zaslání doporučené upomínky dlužníkovi (v ceně za správu – 1 upomínka). V případě, že dlužník dále neplatí, na žádost společenství vlastníků správce zajistí poskytnutí právních služeb, včetně podání žaloby.
- 4/ Správce je při obstarávání správy nemovitosti **v oblasti účetní a daňové** povinen :
- a/ zpracovávat účetní a daňovou agendu dle platných a účinných právních předpisů,
 - b/ v návaznosti na účetní operace prvotních dokladů, jejich vstupů a výstupů vést a do výsledků zpracovávat potřebné doklady účetnictví hospodaření společenství vlastníků,
 - c/ vést příslušné agendy podle platných právních a účetních předpisů a na předepsaných tiskopisech,
 - d/ předkládat společenství vlastníků výsledky účetních operací dle zákona o účetnictví, tj. tiskové sestavy rozvahy a výsledovky, jedenkrát za 1/4 roku, případně po oboustranné dohodě do 14ti dnů,
 - e/ předložit společenství vlastníků příslušná daňová přiznání nejpozději 10 pracovních dní před zákonem stanoveným termínem,
 - f/ zúčastnit se případných kontrol souvisejících s vedením účetnictví (FÚ, ZP, PSSZ), po jejich předchozím oznámení ze strany společenství vlastníků.
- 5/ Správce je při obstarávání správy **v oblasti předpisu záloh na služby, opravy, poplatků za správu či další platby** odsouhlasené shromážděním vlastníků povinen:
- a/ poskytnout předpis záloh na služby a fond oprav, jednotlivým vlastníků bytových a nebytových jednotek ve spravované nemovitosti;

- b/ zpracovat vyúčtování služeb za bytové a nebytové jednotky ve spravované nemovitosti za celý rok s termínem do 30. 4. následujícího roku, (zúčtování přímo s vlastníky provede společenství vlastníků).
- 6/ Správce je při obstarávání správy nemovitosti **v oblasti tepelného hospodářství** povinen :
- a/ na žádost společenství vlastníků zajistit provoz tepelného zařízení včetně obsluhy zdroje.
- 7/ Správce dále po oboustranné dohodě o rozsahu a ceně služeb je schopen:
- a/ zajistit odečty všech měřidel;
- b/ zajišťovat jednotlivá výběrová řízení,
- c/ vyřídit pojistnou událost společenství,
- d/ zajistit záruční i pozáruční opravy,
- e/ zpracovat mzdové účetnictví,
- f/ zajistit platby přes internetové bankovníctví- v závislosti na dispozičních právech,
- g/ zajistit službu „mobilního domovníka“, který bude s dohodnutou pravidelností dojíždět do objektu a odstraňovat drobné závady,
- h/ připravit další účetní sestavy, neuvedené výše v povinnostech správce,
- i/ zpracování účetnictví za období před převzetím nemovitosti do správy.
- 8/ Kde tato smlouva hovoří o tom, že *správce něco zajistí*, je tím myšleno objednání dané služby správcem v zastoupení a na náklady společenství vlastníků u třetí osoby, případně po dohodě se společenstvím vlastníků koordinace poskytování dané služby a její převzetí; dané spojení nelze vykládat tak, že by správce danou službu poskytoval ve prospěch společenství vlastníků.

Článek IV.

Povinnosti společenství vlastníků.

Společenství vlastníků je v souvislosti s touto smlouvou povinno zejména:

- a/ poskytovat správci účinnou a potřebnou součinnost při správě nemovitosti a operativně reagovat na požadavky správce; v případě požadavků či nároků, které nelze operativně vyřídit, zaujmout písemné stanovisko do 20 dnů,
- b/ řádně a včas vykonávat svá oprávnění a plnit povinnosti společenství vlastníků, které touto smlouvou, jejími přílohami a udělenou plnou mocí nebyly svěřeny správci (např. změny členů výboru v obchodním rejstříku),
- c/ zajišťovat styk s peněžním ústavem,
- d/ dodávat do sídla správce účetní doklady v dohodnutých termínech (min. 1x měsíčně) s tím, že společenství vlastníků ručí za správnost dodaných dokladů; v případě nedodání dokladů nemohou být poskytovány činnosti a zpracovány

- výstupy dle čl. III., odst. 4/, správce není povinen přezkoumávat věcnou správnost dodaných dokladů,
- e/ neprodleně správce písemně informovat o veškerých změnách a usneseníh týkajících se správy domu,
 - f/ uhradit správci sjednanou odměnu,
 - g/ informovat správce o změně vlastnické struktury především pro účely poplatků,
 - h/ vystavit při podpisu smlouvy plnou moc správci v rozsahu jeho oprávnění a na požádání správce jí obnovovat.

Článek V.

Financování a odměna.

- 1/ Veškerý pohyb finančních prostředků bude řešen prostřednictvím bankovního účtu společenství vlastníků.
- 2/ Správci vzniká nárok na odměnu za veškerou činnost, ke které je touto smlouvou vázán.

Odměna správci je stanovena měsíčním paušálem dle následujícího členění:

- a/ za služby uvedené v čl. III, odst.1, 2, 3, 4, 5 a 6, ve výši ..,- Kč/bytová jednotka, nebytový prostor/měsíc,

K celkové odměně je účtováno DPH dle v zákonem stanovené výši.

- 3/ Odměna bude poskytována měsíčně pozadu, vždy do 20.tého dne následujícího kalendářního měsíce, na základě faktury vystavené správcem.
- 4/ Pro každý další kalendářní rok, se zvýší výše měsíční odměny za správu o částku rovnající se úředně stanovenému inflačnímu indexu (Český statistický úřad). Odměna bude zvýšena vždy od následujícího měsíce po zveřejnění úředně stanovené průměrné roční míry inflace za předchozí kalendářní rok.

Článek VI.

Povinnost k náhradě škody.

- 1/ Smluvní strana je povinna nahradit druhé smluvní straně škodu, kterou jí způsobí vlastním zaviněným porušením právní nebo smluvní povinnosti.
- 2/ Správce odpovídá za řádné a včasné obstarávání správy nemovitosti v rozsahu stanoveném příslušnými ustanoveními této smlouvy.
- 3/ Správce prohlašuje, že má uzavřené pojištění odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout společenství vlastníků nebo třetím osobám v souvislosti s obstaráváním správy nemovitosti.

Článek VII. Zánik smlouvy.

- 1/ Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 2/ Obě smluvní strany mohou smlouvu vypovědět bez udání důvodu písemnou výpovědí s výpovědní lhůtou 3 měsíce, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po jejím doručení druhé straně.
- 3/ Při zániku smlouvy je správce povinen upozornit společenství vlastníků na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící společenství vlastníků nedokončením, příp. nezapočetím činností souvisejících se správou nemovitosti dle této smlouvy.
- 4/ Nejpozději ke dni nabytí účinnosti výpovědi je správce povinen předat společenství vlastníků veškerou spisovou agendu týkající se spravované nemovitosti; zpracované účetnictví je povinen předat nejpozději do tří měsíců po zániku této smlouvy.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení.

- 1/ Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
Účinnost nabývá dnem převzetí nemovitosti do správy.
- 2/ Pokud není stanoveno v této smlouvě jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem a ostatními právními předpisy.
- 3/ Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu s určením po jednom stejnopise pro každou ze smluvních stran. Tuto smlouvu lze měnit pouze oboustranně potvrzenými písemnými dodatky.

V Praze, dne

.....
společenství vlastníků

.....
správce