

SMLOUVA

O poskytování administrativních, ekonomických a účetních služeb

(1) Objednatel:

Společenství vlastníků domu Ruská

se sídlem Ruská

zastoupeno předsedou výboru

a místopředsedou výboru

zapsáno v Rejstříku Společenství vlastníků jednotek, vedeném

MS v Praze, oddíl S, vložka č.

IČ:

e-mail:

(2) Poskytovatel:

Habitant solutions s.r.o.

sídlem Smíchovská 2609/100, 155 00 Praha 5,

Zastoupená Ing. Petrou Mansfeldovou, jednatelem

zapsaná Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka č. 260473

IČ: 05255601

se dohodli na následující smlouvě.

Čl.1

Předmět smlouvy

- (1) Předmětem smlouvy je závazek poskytovatele poskytovat objednateli níže specifikované administrativní, ekonomické a účetní služby týkající se správy domu č. p. xxx na adrese: Ruská xxx, Praha 10, který stojí na pozemku parc. č. xxx, v katastrálním území Vršovice, obci Praha, na LV č. xxx (dále jen „dům“), a závazek objednatele za uvedené služby hradit poskytovateli sjednanou odměnu.

Čl.2

Administrativní služby

- (1) Poskytovatel se zavazuje poskytovat objednateli tyto administrativní služby:
- vést aktuální evidenci vlastníků jednotek v domě;
 - zpracovávat předpis plateb záloh na služby pro jednotlivé vlastníky, zpracovávat evidenci plateb záloh na služby spojených s užíváním jednotky;
 - zpracovat do 20. dne každého kalendářního měsíce přehled plateb dlužných vlastníky jednotek (saldo) za předchozí měsíc;
 - na žádost výboru objednatele (dále jen „výbor“) připravovat a jménem objednatele zasílat výzvy k úhradě dlužných plateb záloh na služby spojené s užíváním jednotky včetně příslušenství, dlužných příspěvků jakož i případné náhrady škody na spravovaném majetku;
 - vypracovat do 30. 4. každého kalendářního roku (pokud k tomuto datu nebude k dispozici vyúčtování od dodavatelů služeb, pak do 1 měsíce od předání takového vyúčtování) roční vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním jednotky za předcházející účetní období;
 - vypracovat do 28. 2. každého kalendářního roku oznámení o přijatém nájemném za uplynulé účetní období – pokud nebude v daném účetním období žádné nájemné přijato, nebude poskytovatel toto oznámení zpracovávat;
 - do 30 pracovních dnů od uzavření vyúčtování za kalendářní rok sestavovat roční zprávu o činnosti poskytovatele a hospodaření objednatele. Na žádost výboru vypracovat jednou ročně návrh rozpočtu na následující účetní období a s tím související návrh změn výše příspěvků vlastníků jednotek na následující období;
 - na žádost výboru účastnit se jednou ročně shromáždění vlastníků.

Čl.3

Ekonomické a účetní služby

- (1) Poskytovatel se zavazuje poskytovat objednateli tyto ekonomické a účetní služby:
- zpracovávat měsíčně prvotní účetní doklady a vést zákonem stanovené účetní knihy a evidenci v souladu s příslušnými zákony;
 - na žádost výboru předkládat krátký přehled o hospodaření objednatele, rozvahu a výkaz zisků a ztrát v členění analytických účtů (v ceně je tato služba v rozsahu 4 x v kalendářním roce);
 - zpracovávat dle pokynů objednatele mzdy zaměstnanců objednatele a odměny členů výboru včetně příslušných Přehledů o platbě pojistného pro zdravotní pojišťovny a Přehledu o výši pojistného a vyplacených dávkách pro správu sociálního zabezpečení a sestavovat příkaz k úhradě mezd a zákonných odvodů;
 - sestavovat ročně Vyúčtování daně ze závislé činnosti a Vyúčtování srážkové daně (pouze je-li objednatel přihlášen k příslušným daním);
 - předepisovat nájemné dle uzavřených smluv a záloh na služby nájemcům;
 - na žádost výboru předkládat přehled o aktuálním stavu prostředků objednatele z příspěvků vlastníků jednotek;
 - do 10. 3. každého kalendářního roku vyhotovovat roční účetní závěrku a zpracovávat rozvahu a výkaz zisku a ztrát k 31. 12. za uplynulé účetní období;

- h) do 10. 3. každého kalendářního roku sestavovat přiznání k dani z příjmů právnických osob včetně povinných příloh;
- i) informovat objednatele o změnách v legislativě pro něho podstatných;
- j) na žádost objednatele poskytovat běžné účetní konzultace týkající se problematiky společenství vlastníků jednotek;
- k) zadávat příkazy k úhradě peněžních závazků objednatele, o kterých objednatel poskytovatele dle této smlouvy informuje, a to prostřednictvím internetového bankovníctví objednatele. Poskytovatel sdělí za tímto účelem objednateli kontaktní údaje jedné nebo dvou konkrétních osob, kterým objednatel umožní vstup do svého internetového bankovníctví. Tyto osoby budou přístup k internetovému bankovníctví objednatele používat pouze v souladu s touto smlouvou.

Čl.4

Konzultační služby

- (1) Poskytovatel se zavazuje poskytovat objednateli konzultační a další služby z oblasti správy domu nad rámec služeb uvedených v této smlouvě výše, a to na základě písemné objednávky objednatele. Tyto služby mohou zahrnovat jak služby administrativního, ekonomického a účetního charakteru, jak definováno výše, tak i konzultační služby pokrývající další oblasti správy domu, např. účast u soudních nebo správních řízeních souvisejících se správou domu, včetně soudních řízení s vlastníky jednotek o zaplacení dlužných záloh na úhradu ceny služeb (nezahrnuje však poskytování jakýchkoliv právních služeb), nedoplatků ceny služeb a dlužných příspěvků a zastupování při likvidaci pojistných událostí.
- (2) Poskytovatel je v případě požadavku objednatele na poskytnutí takové služby povinen objednatele předem, před zahájením plnění, upozornit na skutečnost, že se jedná o službu, nezahrnutou ve službách dle článku 2 a 3 této smlouvy, která bude objednateli účtována nad rámec odměny za poskytování těchto služeb.

Čl.5

Práva a povinnosti poskytovatele

- (1) Poskytovatel je povinen při poskytování služeb dle této smlouvy postupovat s odbornou péčí a v souladu příslušnými předpisy a zákony.
- (2) Poskytovatel odpovídá za správné zaúčtování všech předaných dokladů z hlediska zákona o účetnictví a dalších souvisejících zákonů, provedené součty a veškeré účetní operace. Je povinen včas upozornit objednatele na věcné nedostatky a nesprávnosti v předaných dokladech. Takové doklady má právo objednateli vrátit k doplnění nebo opravě nezaúčtované.
- (3) Poskytovatel na písemnou žádost objednatele umožní kontrolu vedené dokumentace a poskytne mu přitom veškerou součinnost.
- (4) Poskytovatel zajišťuje úschovu veškerých postupně předaných prvotních účetních dokladů od okamžiku předání objednatelem krukám poskytovatele do okamžiku předání kompletní účetní dokumentace za uzavřené účetní období. Kompletní účetní dokumentace bude předána zpět objednateli na základě písemného předávacího protokolu. K převzetí kompletní účetní dokumentace vyzve poskytovatel objednatele formou e-mailové zprávy nejpozději do 180 kalendářních dnů od ukončení daného účetního období.

- (5) V případě ukončení smlouvy poskytovatel do 30 pracovních dnů od obdržení posledního prvotního účetního dokladu k zaúčtování uzavře účetnictví objednatele a kompletní účetní dokumentaci předá objednateli. K převzetí kompletní účetní dokumentace poskytovatel vyzve objednatele formou e-mailové zprávy nejpozději 20. pracovní den od obdržení posledního prvotního účetního dokladu k zaúčtování a objednatel je povinen dokumentaci v poskytovatelem stanoveném termínu převzít a to na základě písemného předávacího protokolu. Pokud nebude kompletní dokumentace k 30. pracovnímu dni od obdržení posledního prvotního účetního dokladu k zaúčtování objednatelem převzata z důvodů na straně objednatele, je poskytovatel oprávněn uložit ji do 10 pracovních dnů od uplynutí lhůty k převzetí do notářské úschovy a obratem objednateli sdělit jméno a adresu notáře, kde je dokumentace uložena. Notářské poplatky za úschovu dokumentů v tomto případě hradí v plné výši objednatel.
- (6) Poskytovatel není oprávněn za objednatele uzavírat jakékoliv písemné či ústní smlouvy či činit jiné právní úkony, pokud k nim není výslovně objednatelem zplnomocněn touto smlouvou nebo samostatnou plnou mocí udělenou mu objednatelem za daným účelem. Touto smlouvou objednatel zplnomocňuje poskytovatele, aby v zastoupení objednatele zasílal vlastníkům jednotek výzvy k úhradě dlužných plateb, zejména záloh na úhradu ceny služeb, nedoplatků ceny služeb, příspěvků vlastníků jednotek a náhrady škody způsobené vlastníkem jednotky.
- (7) Poskytovatel je povinen zachovávat mlčenlivost o informacích poskytnutých objednatelem, pokud ze zákona nebo rozhodnutí státního orgánu nevyplývá jinak. V případě povinnosti poskytovatele zpřístupnit informace objednatele třetí osobě bude poskytovatel povinen učinit tak pouze v nezbytně nutném rozsahu a o uvedeném neprodleně informovat výbor.

Čl.6

Práva a povinnosti objednatele

- (1) Objednatel bude poskytovat poskytovateli součinnost nezbytnou pro poskytování služeb dle této smlouvy, zejména veškeré nezbytné podklady a informace. V případě nedodržení tohoto ustanovení a neposkytnutí požadovaných informací nebo jen poskytnutí neúplných informací neodpovídá poskytovatel za případné vzniklé škody. Objednatel se zavazuje, že nezamlčí žádné informace týkající se předmětu této smlouvy.
- (2) Objednatel se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy dodá poskytovateli:
 - a) informace o vlastnících, zejména jejich jméno, příjmení, datum narození a bydliště a dále se zavazuje bez zbytečného odkladu, co nastane změna shora uvedených skutečností, písemně informovat poskytovatele o změnách shora uvedených skutečností;
 - b) informace o vlastnících rozhodné pro určení výše plateb příspěvku spojených se správou a na úhradu služeb, zejména počet osob v jednotce, a dále stavy vodoměrů umístěných v jednotlivých jednotkách a dále se zavazuje bez zbytečného odkladu, co nastane změna shora uvedených skutečností, písemně informovat poskytovatele o změnách shora uvedených skutečností,
- (3) Objednatel zajistí předávání informací takto:
 - a) prvotní informace o vlastnících neprodleně emailem,
 - b) účetní doklady e-mailem nejpozději do 8 kalendářních dnů od konce příslušného kalendářního měsíce,
 - c) účetní doklady v originálech průběžně osobně nebo poštou nejpozději však do 31. 1. následujícího kalendářního roku,
 - d) požadavky na změny v evidenci vlastníků, předpisu plateb a požadavky na zaslání výzvy dlužníkovi k úhradě dlužné částky neprodleně emailem.

V případě prodlení objednatele s předáním dokladů k zaúčtování se prodlužuje termín pro předání zpracovaných dokladů poskytovatelem o dobu prodlení objednatele.

- (4) Objednatel odpovídá za věcnou náplň a náležitosti účetních dokladů a za jejich časovou příslušnost a za včasné doručení prvotních účetních dokladů k zaúčtování k rukám poskytovatele.
- (5) Jakékoliv vady poskytnutých služeb je objednatel oprávněn vytknout poskytovateli pouze do třiceti dnů od jejich poskytnutí, pokud se jedná o vady zjevné. V případě ostatních vad nejpozději do 30 dnů poté, co je objednatel mohl zjistit, nejpozději však do 12 měsíců od poskytnutí dané služby.

Čl.7

Určení způsobu hospodaření s finančními prostředky

- (1) Poskytovatel je povinen na veškerých předpisech plateb, vyúčtování záloh a zasílaných výzvách k úhradě dlužných plateb vystavovaných vlastníkům dle této smlouvy uvádět, že vlastníci jsou povinni dané platby hradit na účet objednatele objednatelem poskytovateli za tímto účelem písemně oznámený, a to vždy s uvedením přiděleného variabilního symbolu.
- (2) Úhrada vlastníkem připsaná na účet objednatele bude poskytovatelem zaúčtována na úhradu částek, k jejichž úhradě je vlastník povinen, v tomto pořadí: Došlá úhrada bude použita v prvé řadě na úhradu záloh na služby za měsíc, ve kterém byla připsána na účet, následně na úhradu příspěvku do fondu oprav za měsíc, ve kterém byla připsána na účet, následně na úhradu příspěvku do fondu správy za měsíc, ve kterém byla připsána na účet a následně na úhradu případného vyúčtování splatného v měsíci úhrady nebo jiného předpisu či doučtování splatného v měsíci úhrady. Bude-li došlá úhrada vyšší než součet předpisů záloh, příspěvků do fondů, vyúčtování a doučtování v měsíci úhrady, a nebude-li vlastníkem v poznámce platby určen konkrétní účel platby, přeplatek se přiřadí ke službě studená voda v měsíci úhrady. Bude-li došlá úhrada vyšší než součet předpisů záloh a to přesný násobek měsíčních předpisů záloh na služby a příspěvků do fondů, je poskytovatel oprávněn použít tuto úhradu na úhradu neuhrazených záloh na služby a příspěvků do fondů a to v pořadí od nejstaršího předpisu v roce úhrady k nejmladšímu. Na úhradu pohledávek objednatele z let předcházejících roku připsání úhrady lze platbu použít výhradně za předpokladu, že bude vlastníkem v poznámce platby (případně následně písemně) konkrétně určeno, že se jedná o platbu na úhradu dlužné částky z dřívějších období než je aktuální rok.

Čl.8

Odměna a platební podmínky

- (1) Za poskytování služeb dle této smlouvy se objednatel zavazuje hradit poskytovateli odměnu, jak následuje:
 - a) za poskytování administrativních, ekonomických a účetních služeb v rozsahu dle článku 2 a 3 této smlouvy měsíčně Kč 220,- za každou jednotku v domě.
Pro každou výše uvedenou jednotku bude vedena samostatná evidence, každá jednotka bude mít přidělen vlastní variabilní symbol.
Celková měsíční odměna dle tohoto bodu a) činí ke dni uzavření této smlouvy při xx jednotkách v domě celkem xxx,- Kč.
 - b) za sestavení mimořádné účetní závěrky 2.000,- Kč (řádná účetní závěrka jednou ročně je zdarma v rámci ceny dle čl.8, odst. (1), bodu a) této smlouvy);
 - c) za sestavení přiznání k dani z příjmů právnických osob 2.000,- Kč (tato částka bude účtována a přiznání sestaveno pouze na základě písemné objednávky klienta);
 - d) za každou odeslanou upomínku 50,- Kč – náklad bude účtován k tíži dlužníka a vymáhán společenstvím v rámci dlužné částky;
 - e) za poskytování konzultačních služeb dle článku 4 této smlouvy 300,- Kč za každou započatou půlhodinu poskytování služeb.

- (2) Ve sjednané odměně není zahrnuta daň z přidané hodnoty ani náhrada nákladů vzniklých poskytovateli v souvislosti s poskytováním služeb dle této smlouvy jako jsou: cestovní náklady poskytovatele a jeho pracovníků, soudní a správní poplatky za zpoplatněná podání úřadům jménem objednatele, výpisy z úřední dokumentace, ověřování dokumentů objednatele, poštovné za poštovní zásilky posílané jménem objednatele, náklady na rekonstrukci či doplnění jakékoli dokumentace chybějící objednateli při předání poskytovateli, náklady na přepracování datových výstupů do jiné než standardní podoby, náklady na kopírování dokumentace, která je uložena u poskytovatele na žádost objednatele, odměny advokátů, znalců, auditorů, daňových poradců, odměna za zpracování podkladů pro banky za účelem poskytnutí úvěru, poštovné spojené s rozesíláním následujících dokumentů objednatele: evidenční list záloh, platební kalendář, upomínky dlužných plateb, vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním jednotky, oznámení o výši čerpání z fondu oprav, oznámení o podílu na přijatém nájemném, pozvánky na shromáždění vlastníků a další dopisy, dokumenty a oznámení vlastníkům ve věcech správy domu. Objednatel se zavazuje nahradit poskytovateli veškeré náklady účelně vynaložené poskytovatelem v souvislosti s poskytováním služeb dle této smlouvy.
- (3) Odměna za služby a náhrada nákladů bude objednatelům hrazena poskytovateli měsíčně na základě daňového dokladu vystaveného poskytovatelem nejpozději do 15. dne každého kalendářního měsíce na úhradu odměny za služby poskytnuté v předcházejícím měsíci. Daňový doklad bude splatný do 14 dnů ode dne jeho doručení objednateli. K daňovému dokladu bude přiložen výkaz poskytnutých služeb a doloženy vynaložené a účtované náklady.
- (4) V odměně poskytovatele ani v nahrazovaných nákladech nejsou zahrnuty odměny třetích osob za dodávky vody, energií, dalších prací a služeb, za pojistné nemovitosti, za odečty vodoměrů, které bude objednatel hradit přímo poskytovatelům daných plnění a služeb.
- (5) V případě prodlení objednatele s úhradou dlužných částek bude objednatel povinen uhradit poskytovateli úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky denně.
- (6) Smluvní strany se dohodly, že výše smluvní odměny bude zvyšována o průměrnou meziroční míru inflace (dále jen „míra inflace“) vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kal. rok publikovanou Českým statistickým úřadem. Poskytovatel vypočte případné zvýšení smluvní odměny a oznámí objednateli částku takového zvýšení nejpozději do 31.1 každého kal. roku a smluvní odměna bude upravena, pokud bude taková úprava aplikovatelná, zpětně, vždy k 1. lednu takového kalendářního roku. O výši nárůstu ceny bude poskytovatel informovat objednatele nejpozději do 31. 1. kalendářního roku. Jakákoliv úprava smluvní odměny ve smyslu tohoto článku zůstane účinná až do doby, kdy bude podle předchozích ustanovení provedena další úprava smluvní odměny. Pokud by došlo k meziročnímu snížení míry inflace, ke snížení smluvní odměny nedojde.

Čl.9

Trvání smlouvy

- (1) Tato smlouva nabývá účinnost ke dni 1. 1. 2017.
- (2) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- (3) Tuto smlouvu lze ukončit buď po vzájemné dohodě, nebo písemnou výpovědí kterékoliv ze stran bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od 1. kalendářního dne následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé straně doručena.
- (4) Každá ze stran je dále oprávněna od této smlouvy odstoupit v případě porušení povinnosti druhou stranou, která tato strana nenapraví ani do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy k nápravě takového porušení.
- (5) Všechna oznámení o odstoupení od smlouvy nebo výpovědi musí být učiněna písemně a doručena druhé straně doporučeným dopisem nebo osobně proti potvrzení příjmu.

Čl.10

Odpovědnost za škodu

- (1) Bez ohledu na jakékoliv jiné ustanovení, s výjimkou nároků vyplývajících ze (i) škody způsobené na zdraví či životech osob nebo ze (ii) škody způsobené úmyslně, nárok objednatele na náhradu škody na majetku způsobené v souvislosti s touto smlouvou, za kterou odpovídá poskytovatel, bude v rozsahu, ve kterém tak není kogentními ustanoveními právních předpisů vyloučeno, omezený na povinnost poskytovatele nahradit přímou škodu (tedy škodu, která je bezprostředním a obvykle očekávaným důsledkem škodní události), a to do výšky částky odpovídající odměně uhrazené objednatelem poskytovateli za poskytování služeb podle této smlouvy za 12 měsíců předcházejících měsíci, ve kterém došlo ke vzniku škody.
- (2) Poskytovatel prohlašuje, že má uzavřeno pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou podnikatelskou činností poskytovatele.

Čl.11

Závěrečná ustanovení

- (1) Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom.
- (2) V případě změny jakéhokoliv kontaktního údaje smluvní strany uvedeného v záhlaví této smlouvy bude smluvní strana, u níž nastala změna, povinna tuto skutečnost písemně oznámit neprodleně druhé straně doporučeným dopisem.
- (3) Jakékoliv změny smlouvy jsou možné pouze v písemné formě dohodou obou stran.

V Praze dne:

V Praze dne:

.....
za poskytovatele
Ing. Petra Mansfeldová, jednatel

.....
za objednatele
, předseda výboru
, místopředseda výboru