

# Příkazní smlouva o zajišťování účetnictví a zajištění správy společných částí domu

Smluvní strany:

## 1. Společenství Ruská 1239, 1238, 1237 Praha 10

IC: xxxxxx

Spisová značka: 12012 S, Městský soud v Praze

Jménem subjektu jedná:

dále jen „příkazce“

## 1. Hadrman s. r. o.

sídlo: Travná 1292, Praha 9, 198 00

IC: 27547566

zastoupené p. Petrem Prokešem, jednatelem společnosti a

p. Jiřím Ilievem, jednatelem společnosti

zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 145229

číslo účtu vedeného u banky FIO 2100087069 / 2010

dále jen „správce“

**UZAVÍRAJÍ DLE USTANOVENÍ § 2430 A NÁSL. ZÁKONA 89/2012 SB., OBČANSKÝ ZÁKONÍK, TUTO PŘÍKAZNÍ SMLOUVU O ZAJIŠŤOVÁNÍ ÚČETNICTVÍ (DÁLE JEN „SMLOUVA“).**

Pro účely této smlouvy platí vymezení pojmů a hospodaření podle občanského zákoníku a platných právních předpisů. V případě vzniku SVJ před 1.1.2014 i podle zákona 72/1994Sb., ve znění pozdějších předpisů.

## Článek I.

### Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je úplatné obstarání účetnictví včetně vyúčtování služeb vyplývajících ze vztahů k jednotlivým jednotkám v domě a zajištění správy vyplývajících ze vztahů ke společným částem nemovitosti. Partnerem pro jednání je Společenství vlastníků jednotek zastoupené výborem.  
Pro účely této smlouvy se nemovitostí rozumí objekt s bytovými a nebytovými jednotkami na adrese **Dřevčice 205**
2. NEDÍLNOU SOUČÁSTÍ SMLOUVY JE NABÍDKA SLUŽEB č. 13/2017 ze dne 2.5.2017, kterou se správce zavazuje dle cenových podmínek dodržovat.

## Článek II.

### Trvání smlouvy

Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran s účinností od 1.9.2017. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, s výpovědní lhůtou 3 měsíce.

## Článek III.

### Zánik smlouvy

1. Smlouva zaniká:
  - a) dohodou smluvních stran.
  - b) hrubým porušením povinností jedné ze smluvních stran.
  - c) výpovědí jedné ze smluvních stran.
2. Výpověď musí být realizována písemně a doručena druhé straně doporučeným psaním. V případě, že druhá strana zásilku nepřevzme, je výpověď doručena uložení na poště.
3. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení druhé straně.

- Po nabytí účinnosti výpovědi je správce povinen předat účetní doklady a všechny doklady spojené se subjektem (předpisy nájmu, revize, smlouvy s dodavatelem služeb, atd.) bez prodlení, nejdéle však do tří měsíců. Za předání dokladů správci nepřísluší zvláštní odměna.
- Předání účetních dokladů bude písemně potvrzeno smluvními stranami v předávacím protokolu.

#### Článek IV. Odměna správce

##### Hlavní služby - příkazce platí měsíční platby:

- Příkazce zaplatí správci odměnu ve výši 175,00,- Kč / měsíc dle cenové nabídky za každou bytovou jednotku a za každý nebytový prostor, který je komerčně využíván. K ceně bude připočteno DPH v zákonné výši. Odměna bude správcem fakturována příkazci vždy v příslušném měsíci s dobou splatnosti čtrnáct dnů.

##### Doplňkové služby – příkazce platí měsíční platby

- Příkazce zaplatí správci odměnu ve výši 10,00,- Kč / měsíc za „Pohotovostní linka NON-STOP SERVIS“ dle cenové nabídky za každou bytovou jednotku a za každý nebytový prostor, který je komerčně využíván. K ceně bude připočteno DPH v zákonné výši. Odměna bude správcem fakturována příkazci vždy v příslušném měsíci s dobou splatnosti čtrnáct dnů.
- Příkazce zaplatí správci odměnu ve výši 20,00,- Kč / měsíc za „Vedení domu jako "PŘEDSEDA"“ dle cenové nabídky za každou bytovou jednotku a za každý nebytový prostor, který je komerčně využíván plus 1100,- Kč za dům. K ceně bude připočteno DPH v zákonné výši. Odměna bude správcem fakturována příkazci vždy v příslušném měsíci s dobou splatnosti čtrnáct dnů.
- Příkazce zaplatí správci odměnu ve výši 500,00,- Kč / měsíc za „Vedení webových stránek s zveřejňováním všech informací“ dle cenové nabídky za subjekt. K ceně bude připočteno DPH v zákonné výši. Odměna bude správcem fakturována příkazci vždy v příslušném měsíci s dobou splatnosti čtrnáct dnů.

##### Hlavní služby - příkazce platí roční platby:

- Příkazce zaplatí správci odměnu ve výši 1500,- Kč / rok za subjekt dle cenové nabídky. Fakturace za tuto položku bude provedena po předání účetní uzávěrky. K ceně bude připočteno DPH v zákonné výši.
- Strany se dohodly, že výše úplaty (cena) může být změněna ze strany správce vždy v závislosti na míře inflace zveřejněné českým statistickým úřadem. Toto zvýšení lze využít až od roku 2022.

#### Článek V. Práva a povinnosti správce

##### 1. Správce se zavazuje:

- A) V rámci základní nabídky „PODVOJNÉ ÚČETNICTVÍ, VYÚČTOVÁNÍ, SPRÁVA NEMOVITOSTÍ“**
- zařizovat záležitosti dle této smlouvy s odbornou péčí, pracovat na profesionální úrovni v souladu se zájmy příkazce.
  - řídit se pokyny příkazce dle aktuálních zákonů.
  - vést podvojný účetnictví.
  - v případě povinnosti podávat daňové přiznání předávat je příkazci v dostatečném předstihu.
  - na požádání zpřístupnit účetní knihy, spisy a veškeré informace související se subjektem.
  - informovat příkazce o změnách v zálohách služeb v závislosti na nahlášeném počtu osob v bytových jednotkách
  - chránit veškeré osobní údaje, které získá v rámci své činnosti v souladu se zákonem.
  - vést předpis záloh na dodávku tepla a teplé užitkové vody.
  - vést předpis záloh na vodné a stočné.

- j) vést předpis záloh na ostatní služby spojené s užíváním bytu.
- k) vést předpis splátek
- l) vést předpis plateb do fondu oprav, jehož výši stanoví příkazce.
- m) vést předpis nájemného z pronajatých nebytových prostor
- n) vést korespondenci a administrativní dokumentaci.
- o) zajišťovat komunikaci s inkasním střediskem při platbě SIPO.
- p) vést evidenci vlastníků (nájemníků) bytových jednotek a nebytových prostor.
- q) vést evidenci změn výboru společenství
- r) oznámit příkazci bez zbytečného odkladu všechny skutečnosti, které zjistil při zařizování záležitostí dle této smlouvy a které mohou mít vliv na změnu pokynů příkazce.
- s) provést vyúčtování příjmů a výdajů ze služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor do 30. dubna následujícího roku. V případě opožděného dodání dokumentů od dodavatelů, nebo příkazce pak co nejdříve.
- t) informovat nájemce spravované nemovitosti o své kontaktní adrese a telefonu vývěskou v domě.
- u) neprodleně informovat příkazce a vyžádat si jeho pokyny, respektive plnou moc, pokud k zabezpečení výkonu práv a povinností je zapotřebí právních jednání jménem příkazce.
- v) zajišťovat předepsané kontroly, zkoušky a revize technických zařízení. U plateb těchto služeb neplatí článek V., čísla 2.B, písmene a) – c)
- w) obstarávat výkon práv a povinností vyplývajících z předpisů o bezpečnosti, ochraně zdraví a o požární ochraně ve vztahu ke společným částem domu.

Dále viz. příloha k nabídce.

#### **B) V rámci nabídky „ÚČETNICTVÍ DOPLŇKOVÝ SERVIS“**

- a) vést transakční historii o finančních transakcích provedených z účtu příkazce (v případě že správce proplácí faktury).
- b) hradit dávky, k jejichž placení je příkazce zavázán (v případě, že správce proplácí faktury).

Dále viz. příloha k nabídce.

#### **C) V rámci nabídky „VYÚČTOVÁNÍ DOPLŇKOVÝ SERVIS“**

Dále viz. příloha k nabídce.

#### **D) V rámci nabídky „SPRÁVA NEMOVITOSTÍ DOPLŇKOVÝ SERVIS“**

- a) informovat příkazce o dlužích nájemného v případě, že dlužník nereagoval na výzvy doplacení během dvou měsíců.
- b) provádět kontrolu nemovitosti jednou měsíčně. V případě nalezené závady postupovat dle článku V., čísla 2., písmene a) – c).
- c) provádět návrhy při investicích do spravovaného majetku
- d) navrhovat využívání nebytových prostor
- e) v případě potřeby provádět kontakt s nájemci bytových jednotek a nebytových prostor
- f) v případě zájmu příkazce vymáhat nedoplatky nájemného soudní cestou prostřednictvím právního zástupce ( právní služby nejsou v ceně správy )
- g) věci pořízené příkazcem, které se stávají součástí nebo příslušenstvím spravované nemovitosti, převést do majetku vlastníka.
- h) odpovídat za škody způsobené jeho pracovníky.

Dále viz. příloha k nabídce.

#### **E) V rámci nabídky „DROBNÁ ÚDRŽBA NEMOVITOSTI“**

- a) provádět výměnu nefunkčních žárovek zdarma při upozornění na e-mail, pohotovostní linku (pomocí sms), nebo po kontrole nemovitosti a to vždy v kontrolním dnu (v ceně není materiál)

Dále viz. příloha k nabídce.

**F) V rámci nabídky „VEDENÍ POHOTOVOSTNÍ LINKY“**

- a) vést nepřetržitou pohotovostní linku na telefonním čísle 723 33 99 66.

Dále viz. příloha k nabídce.

**G) V rámci nabídky „VEDENÍ DOMU JAKO PŘEDSEDA“**

- a. plnohodnotně vést subjekt s veškerými povinnostmi výboru SVJ  
b. řídit se platnými stanovami  
c. komunikovat se všemi vlastníky a nájemníky ze 100%  
d. na výbor SVJ se obracet v ojedinělých případech nutných k provozu domu  
e. využívat jako vrcholného orgánu zejména shromáždění vlastníků  
f. zveřejňovat informace o SVJ na webových stránkách

Dále viz. příloha k nabídce.

**2) Správce má právo:**

**A) V rámci nabídky „ÚČETNICTVÍ DOPLŇKOVÝ SERVIS“**

- a) disponovat hotovostí na běžném bankovním účtu, dotované příkazcem na úhradu správy a služeb s péčí řádného správce cizího majetku (v případě, že správce proplácí faktury).  
b) požadovat na příkazci doplnění peněžních prostředků v případě potřeby (v případě, že správce proplácí faktury).

**B) V rámci nabídky „SPRÁVA NEMOVITOSTÍ DOPLŇKOVÝ SERVIS“**

- a) bez předběžného upozornění příkazce obstarat opravy a údržbu společných částí domu na základě ústní výzvy jednotlivých obyvatel domu maximálně do částky **20000,- Kč** / měsíc. Jméno vyzyvatele se příkazce dozví v rámci fakturace.  
b) na základě zjištění pracovníka Hadrman s. r. o. bez předběžného upozornění příkazce obstarat opravy a údržbu společných částí domu maximálně do částky **20000,- Kč** / měsíc.  
c) s předběžnou ústní dohodou s příkazcem obstarat opravy a údržbu společných částí domu maximálně do částky **20000,- Kč** / měsíc. Jméno příkazce s kterým byla ústní dohoda uzavřena bude uvedeno při fakturaci. Všechny opravy nad uvedenou částku budou provedeny s písemným souhlasem příkazce (přes e-mail) V případě vedení domu jako předseda je povinnost svolat schůzi vlastníků.  
d) s předběžnou písemnou dohodou s příkazcem uzavřít smlouvy o dílo, kupní smlouvy, případně jiné smlouvy v rozsahu nutném pro řádnou správu nemovitostí.  
e) nejnutnějších zásahů pro odstranění havárií na základě požadavku kteréhokoliv obyvatele domu, příkazce, nebo na základě vlastního zjištění. V situaci havárie, kdy hrozí nebezpečí z prodlení neplatí body článku V., čísla 2.B, písmene a) – c) . Správce podnikne kroky k okamžité minimalizaci škod. Správce se zavazuje o této skutečnosti neprodleně informovat příkazce s návrhem řešení.  
f) pověřit po dohodě s příkazcem zastupováním třetí osobu v občanskoprávních a správních řízeních souvisejících se správou nemovitosti.  
g) v případě zájmu příkazce vypsát výběrové řízení pro rekonstrukce.  
h) požadovat přístup do bytových jednotek nebytových prostor zejména za účelem odečtů vodoměrů, eventuálně za účelem odstranění vad.

**3) Správce není oprávněn:**

- a) uzavírat smlouvy za příkazce bez předchozího písemného souhlasu. Bez tohoto souhlasu je smlouva neplatná.  
b) zatěžovat dům, jeho součásti a příslušenství, včetně pozemků

**Článek VI.**  
**Práva a povinnosti příkazce**

Příkazce se zavazuje:

- a) poskytovat správci výstupy z elektronického bankovníctví kompatibilní s účetním software správce (při 15 a více jednotek)
- b) informovat správce o změně pojistné smlouvy uzavřené pro bytový dům.
- c) předat dokumentaci nutnou k vedení správy a účetnictví do 15 dnů od účinnosti smlouvy.
- d) informovat správce o změnách v bytových jednotkách, nebo v nebytových prostorech v případě, že mu tato změna byla nahlášena.
- e) informovat o změně ve výboru společenství.
- f) předávat správci veškeré účetní informace a doklady týkající se subjektu měsíčně a to maximálně do konce následujícího měsíce.
- g) vytvořit fond oprav v dostatečné výši.
- h) vyjadřovat se na výzvy správce k otázkám důležitým pro výkon správy domu a vedení účetnictví.
- i) platit správci sjednanou odměnu.
- j) v případě potřeby udělit správci plnou moc k jeho činnosti v rozsahu stanoveném touto smlouvou a na požádání ji obnovovat (SIPO, dodavatelé energií a služeb).
- k) rozhodovat a jednat samostatně ve všech věcech, v nichž není oprávněn či povinen jednat správce.
- l) v případě soudního vymáhání pohledávky spolupracovat se správcem
- m) uzavírat smlouvy s nájemci nebytových prostor a informovat o této skutečnosti správce.
- n) brát zřetel na výsledky revizních zpráv a zejména na uváděných termínech odstranění.

**Článek VII.**  
**Ostatní ujednání**

- 1. Smlouva může být změněna nebo doplněna pouze podepsanou písemnou dohodou smluvních stran.
- 2. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami s účinností dle článku II.
- 4. Za veškeré výstupy z účetnictví, které vznikly před datem uzavření této smlouvy správce nenesou právní odpovědnost.

V Praze, dne .....

Příkazce:

Správce:

.....  
Xxxxxx xxxxx

.....  
Prokeš Petr

.....  
Xxxxxx xxxxx