

PŘÍKAZNÍ SMLOUVA

o výkonu funkce předsedy společenství vlastníků

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Příkazce: **Společenství vlastníků Ruská 1239, 1238, 1237, Praha 10**
Sídlo: Ruská 1239/174, 100 00 Praha 10 – Vršovice
IČ: 720 20 750
DIČ: CZ72020750
Bankovní spojení:/5500
Zapsáno: v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka č. 9988
Jednající: paní Ing. Tatjanou Šolínovou, předsedkyní výboru společenství vlastníků a paní Barborou Čutkovou, místopředsedkyní výboru společenství vlastníků
e-mail: spolecenstviruska@seznam.cz

dále jen „společenství“

a

Příkazník:
Sídlo:
IČ:
DIČ:
Bankovní spojení:
Zapsáno:
Jednající:
e-mail:

dále jen „společnost“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů tuto Příkazní smlouvu o výkonu funkce předsedy společenství vlastníků.

dále jen „smlouva“

Čl. I Úvodní ustanovení

- (1) Společenství prohlašuje, že je tvořeno jednotlivými vlastníky bytových a nebytových jednotek v domě a spoluvlastníky společných částí domu a zastavěných pozemků objektu v ulici Ruská s č. p. 1237, 1238 a 1239, s celkem 51 bytovými a 1 nebytovou jednotkou, které jsou součástí pozemkových parcel č. 1621/4, 1621/5 a 1621/6 zapsaných v katastrálním území Vršovice, obec Praha na LV č. 7145.
- (2) Společenství společnosti předá fotokopii notářského zápisu osvědčující ustavující schůzi společenství (obsahuje i schválené stanovy) jako přílohu k této smlouvě, kopii výpisu z obchodního rejstříku, jakmile jej obdrží, osvědčení o registraci k daním na FÚ, případně další dokumenty nezbytné pro řádný výkon funkce.
- (3) Společnost předá společenství jako přílohu této smlouvy výpis z obchodního rejstříku Městského soudu v Praze o zápisu jeho firmy.

Čl. II Předmět smlouvy

- (1) Společenství touto smlouvou pověřuje společnost, aby jeho jménem a na jeho účet zabezpečila profesionální výkon funkce předsedy společenství vlastníků (dále jen "*funkce předsedy*"), za což se zavazuje hradit společnosti sjednanou odměnu, a společnost toto pověření přijímá.

Čl. III Výkon funkce předsedy společenství vlastníků jednotek – přehled činností

- (1) Společnost se zavazuje, že bude pro společenství na základě této smlouvy a s odbornou péčí vykonávat profesionální funkci předsedy společenství vlastníků jednotek.
- (2) Výkon funkce předsedy zahrnuje zejména následující činnosti:
 - a) Zajišťování záležitostí společenství ve všech věcech správy domu i dalších činností společenství podle zákona a stanov SVJ, pokud nejde o záležitosti ve výlučné pravomoci shromáždění nebo záležitosti, které si shromáždění k rozhodování vyhradilo
 - b) Svolání, předsedání, organizace a průběh zasedání shromáždění vlastníků (minimálně 1x ročně)
 - c) Zajišťování plnění usnesení shromáždění, kterému odpovídá za svoji činnost. Delegování výkonu usnesení shromáždění na správcovskou firmu
 - d) Vedení všech písemností SVJ
 - e) Odpovědnost za vedení účetnictví, účetní závěrky, návrhy rozpočtu a předložení a podání příznání k daním
 - f) Pravidelná přítomnost v kanceláři SVJ (1 x měsíčně) pro zajištění osobního kontaktu s vlastníky jednotek, projednání jejich požadavků a operativních připomínek, v ostatních případech je k dispozici prostřednictvím emailu a telefonického spojení

- g) 2 x měsíčně vyzvedávání písemností z poštovních schránek SVJ ve 3 vchodech bytového domu
- h) Práce s datovou schránkou společenství
- i) Dohled nad finančními toky SVJ a jejich kontrola
- j) Spolupráce se správcovskou firmou:
- Kontrola a dohled nad činností správce (účetnictví, administrativa, technická správa)
 - Konání pravidelných porad se správcem objektu
 - Provádění pravidelných kontrol objektu za účasti správce
 - Dohled nad transparentností výběrových řízení, rozhodování o výběru dodavatele s nejvýhodnějšími podmínkami
 - Dohled nad řešením pojistných událostí
- k) Sestavování ročního rozpočtu společenství
- l) Vedení včasné komunikace s právníky či advokáty za účelem vymáhání pohledávek a dluhů za SVJ
- m) Kontrolu zajištění revizí technických zařízení v objektu dle platných norem a předpisů
- n) Rozhodování o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství (zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek)
- o) Provádění včasného plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků či povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství
- p) Za společenství vymáhání plnění povinností uložených členům společenství
- q) Zajišťování aktivního vyhledávání příležitostí k úsporám ve všech oblastech správy a údržby bytového domu při zachování kvality služeb
- r) Na předchozí požádání vlastníky zpřístupnění měsíčního stavu účtu SVJ, umožnění nahlížení do smluv sjednaných společenstvím, do účetních dokladů, do účetních knih a do podkladů, z nichž vychází určení výše povinnosti vlastníků podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky
- s) Pravidelné informování vlastníků o dění v SVJ a o své činnosti prostřednictvím webu společenství a na nástěnkách v BD
- t) Spolupráci s členy kontrolní komise/revizorem
- u) Správu webových stránek SVJ (aktuální informace, činnost správy SVJ, zasedání shromáždění apod.)
- v) Sledování systému CEM-BD a řešení případných problémů (výpadky systému, chybová hlášení systému apod.)
- w) Komunikaci se třetími osobami ve vztahu k SVJ (dodavatelé služeb, médií, zástupci města, státu, právníci, notáři, odhadci, daňoví poradci ...)

- x) Provedení k 31. 12. každého kalendářního roku inventuru peněžních prostředků v hotovosti, cenin a majetku (hmotného i nehmotného, pokud jej má v účetní evidenci) a předat protokolárně správci.
- (3) V působnosti předsedy společenství je dále rozhodování o úhradě nepředvídaných nákladů společenství, nepřevyšují-li náklady v průběhu kalendářního roku částku 30 000,- Kč (vyjma nákladů na opravy, vyvolané havárií na společných částech a na opravy, vyplývající z provedených revizí).

Čl. IV

Práva a povinnosti společnosti

- (1) Společnost je vázána řídit se platnými stanovami společenství (Stanovy Společenství vlastníků Ruská 1239, 1238, 1237, Praha 10).
- (2) Společnost je povinna provádět činnosti, které jsou předmětem dle této smlouvy, v termínech dohodnutých a nejsou-li dohodnuty, tak v termínech obvyklých jejich povaze nebo v nejbližším technicky možném termínu.
- (3) Společnost je oprávněna činit některá jednání spadající do výkonu funkce předsedy prostřednictvím třetích osob. Společnost odpovídá společenství za škody způsobené společenství svými zaměstnanci nebo třetími osobami, prostřednictvím kterých činí některá jednání spadající do výkonu funkce předsedy dle této smlouvy, jako kdyby funkci předsedy vykonávala sama.
- (4) Společnost je povinna společenství předložit doklad o pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla společenství nebo třetím osobám vzniknout v souvislosti s výkonem funkce předsedy dle této smlouvy, a to s pojistným krytím minimálně do výše 5.000.000,- Kč.
- (5) Společnost je povinna chránit práva a zájmy společenství. Je povinna jednat čestně, svědomitě a s péčí řádného hospodáře, důsledně využívat všechny zákonné prostředky a uplatňovat vše, co dle svého přesvědčení a příkazu společenství pokládá pro společenství za prospěšné, je při tom vázána zákony, obecně závaznými právními předpisy a v jejich rámci rozhodnutími společenství.
- (6) Společnost je povinna společenství umožnit kdykoliv na požádání nahlížet do veškerých dokumentů souvisejících s výkonem funkce předsedy společenství a umožnit vlastníkům zhotovení jejich kopií.
- (7) Společnost je povinna zajistit pro výkon funkce předsedy odborný a proškolený personál.
- (8) Společnost není oprávněna pronajímat, zcizovat či jakkoli zatěžovat nemovitosti nebo jejich části, které jsou ve vlastnictví společenství.
- (9) V případě ukončení výkonu funkce předsedy dle této smlouvy se společnost zavazuje, že veškeré dokumenty spojené s výkonem funkce předsedy předá společenství do 30-ti dnů od skončení této smlouvy, pokud nebude písemně sjednáno jinak. Společnost upozorní společenství na úkony, které je třeba provést, aby společenství nevznikla škoda.

Čl. V

Práva a povinnosti společenství

- (1) Společenství je oprávněno kontrolovat plnění předmětu této smlouvy společností. V případě, že společnost porušuje tuto smlouvu či jedná v rozporu s právními předpisy nebo provádí plnění předmětu této smlouvy v rozporu se sjednanými podmínkami, je společenství oprávněno požadovat písemně odstranění závadného stavu v přiměřené lhůtě stanovené v takovéto písemné výzvě. Pokud společnost i přes upozornění společenství závažným způsobem porušuje své povinnosti dané touto smlouvou či obecně závaznými právními předpisy, je společenství oprávněno od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy je účinné dnem doručení příslušné listiny obsahující odstoupení od této smlouvy společností.
- (2) Společenství se zavazuje poskytnout společnosti potřebnou součinnost při plnění předmětu této smlouvy.
- (3) Společenství je povinno hradit za řádný výkon funkce předsedy v souladu s touto smlouvou a právními předpisy odměnu ve výši a způsobem sjednaným touto smlouvou. Společnost má dále nárok na úhradu účelně vynaložených nákladů nad rámec činností uvedených v čl. III, odst. 2, spojených s výkonem funkce předsedy společenství.
- (4) Společenství je povinno předat společnosti veškeré podklady a dokumenty nezbytné pro řádný výkon funkce předsedy dle této smlouvy.
- (5) Společenství je povinno se bez zbytečného odkladu vyjadřovat k požadavkům a odpovídat na dotazy společnosti.

Čl. VI Odměna společnosti

- (1) Za výkon funkce předsedy společenství vlastníků dle této smlouvy se společenství zavazuje platit společnosti odměnu ve výši x xxx,- Kč měsíčně. Odměna za výkon funkce předsedy společenství náleží společnosti ode dne uzavření této smlouvy. K uvedené odměně bude při fakturaci připočtena DPH v zákonné sazbě.
- (2) Splatnost faktur vystavených společností dle této smlouvy činí 15 kalendářních dnů ode dne jejich doručení společenství, přičemž fakturovaná částka se považuje za uhrazenou dnem připsání na bankovní účet společnosti.
- (3) Výše odměny, která je platná k 31. prosinci běžného kalendářního roku, se vždy zvýší pro následující kalendářní rok ke dni 1. ledna následujícího kalendářního roku o míru inflace, které bylo dosaženo v České republice v předcházejícím kalendářním roce. Mírou inflace se rozumí roční klouzavý průměr změny hladiny spotřebitelských cen v předmětném kalendářním roce. Pro určení míry inflace je určující příslušný index, který bude zveřejněn Českým statistickým úřadem nebo v případě zániku tohoto úřadu jiným obdobným úřadem. Tohoto ustanovení však může být použito nejdříve k 1. 1. 2023.

Čl. VII Odpovědnost za škodu

- (1) Společnost odpovídá společenství za škody způsobené neplněním a/nebo porušením povinností stanovených touto smlouvou kromě případů, kdy byla ke splnění povinností společností bezpodmínečně nutná součinnost společenství, přičemž společnost společenství prokazatelně o tuto součinnost požádala, ale společenství ji bez vážného důvodu neposkytlo.
- (2) Uplatní-li jakýkoliv orgán veřejné správy či jiný oprávněný subjekt proti společenství jakoukoliv sankci, právo na náhradu škody či obdobné plnění v souvislosti s porušením povinností společností sjednaných v této smlouvě, zavazuje se společnost zaplatit společenství ekvivalent takového plnění.

- (3) Žádná ze smluvních stran není odpovědná za prodlení s porušením povinností stanovených touto smlouvou, pokud bylo způsobeno vyšší mocí. Za vyšší moc dle této smlouvy se považují mimořádné okolnosti bránící dočasně nebo trvale plnění v ní stanovených povinností, pokud nastaly po jejím uzavření nezávisle na vůli povinné strany a jestliže nemohly být tyto okolnosti nebo jejich následky povinnou stranou odvráceny ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze na ni v dané situaci spravedlivě požadovat.

Čl. VIII Smluvní sankce

- (1) V případě prodlení společnosti s plněním povinností stanovených touto smlouvou je společnost povinna uhradit společenství smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky nebo částky rovnající se hodnotě nedodané služby za každý započatý den prodlení společnosti s úhradou dlužné částky nebo dodávkou služby. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu vzniklé škody. Při porušení povinnosti společnosti stanovené touto smlouvou vzniká společenství nárok na přiměřenou slevu z měsíční ceny služeb.
- (2) V případě prodlení společenství s platbami stanovenými touto smlouvou vzniká společnosti nárok na uhrazení smluvní pokuty ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

Čl. IX Doba trvání smlouvy

- (1) Tato smlouva se uzavírá na dobu trvání funkce předsedy. Nabývá účinnosti dnem 1. 7. 2017 za předpokladu jejího schválení shromážděním společenství.
- (2) Tato smlouva zaniká na základě právních skutečností stanovených obecně závazným předpisem pro skončení funkce předsedy, tj. uplynutím případně stanoveného funkčního období, odvoláním z funkce, odstoupením z funkce, zánikem předsedy, zánikem společenství a dohodou obou smluvních stran.

Čl. X Ostatní ustanovení

- (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 (např. podání daňového přiznání) nebo platným právním předpisem.
- (2) Tato smlouva se řídí právním řádem platným na území České republiky. Záležitosti v této smlouvě blíže neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejm. se přiměřeně použijí příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- (3) Smluvní strany se zavazují, že v případě sporů o obsah a plnění této smlouvy vynaloží veškeré úsilí, které lze spravedlivě požadovat, k tomu, aby tyto spory byly vyřešeny smírnou cestou. Nebude-li smírné řešení nalezeno, jsou k rozhodování veškerých sporů vzniklých z této smlouvy nebo v souvislosti s ní příslušné soudy České republiky.
- (4) Pokud by v důsledku změny právních předpisů nebo z jiných důvodů se stala některá ujednání této smlouvy neplatnými, neúčinnými nebo nevynutitelnými, účastníci prohlašují, že smlouva je v ostatních ustanoveních platná a účinná, neodporuje-li to jejímu účelu nebo nejedná-li se

o ustanovení, která oddělit nelze. Strany se zavazují, že do 30-ti dnů od doručení výzvy jedné strany uzavřou písemný dodatek k této smlouvě, kterým bude takové ujednání nahrazeno novým ujednáním, jenž bude platné, účinné a vynutitelné; význam takového nového ujednání bude ekonomicky totožný s významem neplatného, neúčinného nebo nevynutitelného ujednání.

Čl. XI Závěrečná ustanovení

- (1) Jakékoliv změny této smlouvy jsou možné pouze po vzájemné dohodě obou smluvních stran formou písemného dodatku.
- (2) Tato smlouva i veškeré její dodatky nabývají platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti nabývají smlouva nebo její dodatek okamžikem schválení nejvyšším orgánem příkazce (shromážděním). Pokud souhlas shromáždění dle předchozí věty nebude udělen, pozbývá zároveň tato smlouva platnosti.
- (3) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – výpis z OR společnosti

Příloha č. 2 – výpis z OR společenství

Příloha č. 3 – LV společenství

Příloha č. 4 – Stanovy společenství (Stanovy Společenství vlastníků Ruská 1239, 1238, 1237, Praha 10)

- (4) Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, který je jim jasný a srozumitelný, a na důkaz toho, že tato smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle a toho, že je uzavírán určitě a vážně, připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne:

V Praze dne:

za společenství

za společnost

.....

[jméno, příjmení]

[funkce]

Společenství vlastníků

.....

[jméno, příjmení]

[funkce]

Společnost