

Příkazní smlouva o správě nemovitosti:

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2430 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů mezi:

.....
na straně jedné jako příkazce (dále jen „společenství“)

a

FPS s.r.o.

se sídlem Pod Harfou 938/40, Praha 9, 190 00

zastoupena: Ing. Robertem Javůrkem, jednatelem společnosti

IČO: 27128326

DIČ: CZ27128326

na straně druhé jako příkazník (dále jen „správce“)

společně (dále jen jako „smluvní strany“)

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Společenství prohlašuje, že je tvořeno vlastníky bytových jednotek a spoluvlastníky společných částí domu a zastavěného pozemku, tj.: **obytného domu č. p., na adrese na pozemku parc. č., zapsaných na LV č., pro k. ú., obec Praha** (dále společně také „nemovitost“ či „nemovitá věc“).
- 1.2. Společenství touto smlouvou pověřuje správce, aby jeho jménem a na jeho účet zabezpečil provoz a obstaral správu společných částí nemovité věci specifikované v odst. 1.1. výše za podmínek a v rozsahu dále stanoveném (dále "správa nemovitosti"), za což se zavazuje hradit správci sjednanou odměnu, a správce toto pověření přijímá.

II.

Komunikace se společenstvím

- 2.1. Veškerá korespondence bude společenství s jeho přesným názvem zasílána správcem na adresu: výše uvedenou, nebo jinou jejich adresu za tímto účelem písemně sdělenou správci.
- 2.2. Veškerá korespondence a listiny obsahující úkony správce, které mají být správcem podle této smlouvy provedeny písemně, se považují za doručené společenství (a tedy vůči společenství účinné), pokud byly doručeny

doporučeným dopisem na adresu výše uvedeného člena výboru společenství nebo předány osobně proti písemnému potvrzení kterémukoliv platně zvolenému členovi výboru společenství (příp. předsedovi společenství vlastníků, pokud je statutárním orgánem společenství předseda společenství vlastníků). Následky nedoručitelnosti korespondence či jiných písemností určených společenství na adresu, na kterou má být společenství doručováno, jdou k tíži společenství. Je-li doporučená zásilka určená společenství vrácena správci jako nedoručitelná nebo nevyzvednutá, je správce povinen učinit opakovaný pokus o doručení této zásilky. Není-li zásilka doručena ani na druhý pokus, nastávají účinky doručení této zásilky dnem, kdy byla zásilka vrácena správci při prvním pokusu o její doručení.

- 2.3. Společenství správci neprodleně písemně oznámí změny ve složení statutárních zástupců (včetně adresy toho člena výboru, kterému se má ve smyslu tohoto článku smlouvy doručovat korespondence a jiné písemnosti určené společenství) a jejich oprávnění.
- 2.4. Správce předá společenství jako přílohu této smlouvy výpis z obchodního rejstříku Městského soudu v Praze o zápisu společnosti tvořící správce do obchodního rejstříku.

III.

Rozhodování společenství

- 3.1. Společenství rozhoduje a jedná ve všech věcech týkajících se nemovitosti a jejího provozu, v nichž není dle této smlouvy jeho jménem oprávněn či povinen jednat správce.
- 3.2. Společenství dále rozhoduje v případech, kdy je jeho rozhodnutí (souhlas) podmínkou jednání správce, a ve všech věcech, ve kterých ho správce o rozhodnutí požádá. Jménem společenství jedná ve všech věcech dle této smlouvy statutární orgán.
- 3.3. Nevyjádří-li se společenství písemně k návrhu správce do dnů od doručení, nese plnou odpovědnost z případných důsledků za pozdní či žádné vyjádření.

IV.

Práva a povinnosti správce

- 4.1. Veškerá jednání, jež správce při správě nemovitosti činí, koná vždy výhradně jménem společenství.
- 4.2. Správce je oprávněn zajistit uzavírání smluv o dodávkách služeb spojených s provozem domu i o dodávkách energií a vody, o jeho údržbě a opravách. Obsah smluv a dohod je správce povinen sjednávat tak, aby při respektování obecně závazných norem bylo pro společenství dosaženo maximálního ekonomického efektu.
- 4.3. Správce není oprávněn a povinen uzavírat, měnit a rušit smlouvy o pronájmu nemovitosti či jejich částí, bytů a nebytových prostor včetně jejich součástí a příslušenství, smlouvy o umístění reklamních či obdobných zařízení a dohody s těmito smlouvami související bez předchozího písemného souhlasu společenství.

4.4. Správce je povinen

- organizovat inkaso příspěvku na správu a domu a pozemku (tzv. fond oprav) a platby za plnění spojená nebo související s užíváním bytu či nebytového prostoru (tzv. služby) od vlastníků na účet společenství;
- na základě písemného souhlasu a plné moci od společenství zajistit vymáhání dlužných částek, které vlastníci bytů, nebytových prostor a společných částí domu a pozemků neuhradili dle předpisu v určeném termínu;
- vést technickou dokumentaci týkající se spravované nemovitosti;
- *vést dle platných předpisů účetnictví společenství včetně vypracování daňového přiznání za každý účetní rok, pokud vznikne nutnost jeho podání (daňové přiznání zahrnuté v ceně viz článek VII. 1. představuje rozsah běžných daňových případů SVJ; daňové posouzení neopakujících se a mimořádných případů je zpoplatněno samostatně a oceněno dle rozsahu a náročnosti konkrétního případu na základě objednávky);*
- umožnit zástupcům společenství nahlédnutí do své evidence týkající se spravované nemovitosti. Požadované informace administrativně – technického a ekonomického charakteru budou správcem předávány klientům výhradně v podobě výstupů ze systému Případné další kopie jsou nákladem společenství.
- pečovat o řádný technický stav nemovitosti v rozsahu, v němž je tuto péči povinno provádět společenství, zejména smluvně zajišťovat běžnou údržbu, úklid přílehlých prostor k domu a vnitřních prostor, opravy a předepsané prohlídky nemovitosti či jejích součástí;
- *předkládat společenství pololetní účetní uzávěrky (výkaz zisků a ztrát, předvahu a rozvahu) a roční účetní závěrku;*
- na základě pokynů společenství zajistit jménem společenství uzavření smlouvy o havarijní službě;
- v případě výskytu vad díla v záruční době, ať havarijních či jiných, připravovat za společenství a uplatňovat reklamace vůči dodavateli;
- informovat společenství o potřebě generálních oprav (oprav většího rozsahu) či stavebních úprav a předkládat současně návrh na řešení situace včetně cenových nákladů;
- informovat společenství o potřebě doplnění peněžních prostředků na správu domu;
- po dohodě se zástupci společenství zajistit zastupování společenství v občanskoprávních a správních řízeních se správou nemovitosti souvisejících;
- dle písemných dispozic společenství hradit z příjmů z nemovitosti případné veřejné dávky, k jejichž placení je společenství povinno, či případné zálohy na ně;
- *zpracovávat a předkládat společenství finanční a časový plán oprav domu vždy nejpozději do každého roku na následující rok (rozlišit opravy v záruce a po záruce);*
- na akce převyšující svým nákladem,- Kč bez DPH nebo označené výborem společenství konat výběrové řízení na zhotovitele této akce, ke kterému přizve odpovědného zástupce společenství, jenž má právo konečného rozhodnutí o výběru zhotovitele;

- v zájmu společenství i vlastníků bytů a nebytových prostorů a spoluvlastníků společných částí nemovitosti dodržovat platné právní předpisy, na nové povinnosti vlastníky upozorňovat a řídit se jimi;
- zajistit opravy a úpravy v bytech a nebytových prostorech vlastníků na jejich objednávku a jejich náklad, ostatní požadavky plnit pouze po schválení společenstvím dle ustanovení stanov společenství domovního řádu, či jiného obdobného předpisu;
- bez souhlasu společenství má správce právo objednat opravu závady havarijního charakteru a funkční závady na společných součástech objektu, které ohrožují majetek či životy a zdraví osob nebo omezují řádnou funkci objektu, tuto skutečnost bez odkladů oznámí zástupci společenství;
- hájit zájmy společenství ohrožené porušením smluv či obecně závazných předpisů zajištěním iniciování příslušných správních či soudních řízení a po dohodě se zástupci společenství zajistit na náklady společenství zastupování v takových řízeních;
- správce předloží doklad o sjednání pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout společenství nebo třetím osobám v souvislosti s výkonem správy;
- správce zodpovídá společenství za prokazatelné škody, které způsobí při výkonu své činnosti dle této smlouvy svými zaměstnanci, nebo osobami, které za něj vykonávají smluvně zajištěné činnosti.

Pokud je předmětem této smlouvy činnost správce spočívající v zajištění, rozumí se tím vždy zajištění příslušné záležitosti jménem společenství a na jeho účet.

4.5. Správce je oprávněn

- požadovat na společenství doplnění peněžních prostředků ve sjednaných případech;
- z rozhodnutí společenství a na jeho náklady zajistit soudní vymáhání dlužných plateb od dlužníků;
- pověřit po dohodě se společenstvím zastupování v řízeních před soudy či správními orgány třetí osobu;
- inkasovat od společenství odměnu za správu ve výši stanovené v čl. VII. této smlouvy;

4.6. Správce není oprávněn zejména:

- jednat v rozporu se stanovami společenství;
- nemovitost či její část zcizovat či zatěžovat;
- uzavírat smlouvy o úvěru za účelem financování provozu nemovitosti či jejích částí;
- bez souhlasu společenství provádět generální opravy, stavební úpravy či jiné stavební změny nemovitosti.

V.

Práva a povinnosti společenství

5.1. Společenství má právo:

- stanovit výši a splatnost příspěvku na správu a domu a pozemku (tzv. fond oprav) a výši a splatnost záloh na plnění spojená nebo související s užíváním

bytu či nebytového prostoru (tzv. služby) v předpisu na základě nákladů za předcházející účetní období;

- nahlížet do věcné i finanční evidence týkající se správy nemovitosti;
- obdržet ve sjednané lhůtě účetní závěrky (výkaz zisků a ztrát, předvahu a rozvahu) a roční účetní závěrku správy nemovitosti.

5.2. Společenství má právo a povinnost:

- rozhodovat o návrzích správce;
- kontrolovat výkon správy;
- v případě, že uzavře smlouvu o pojištění nemovitosti, předat správci kopii pojistné smlouvy do 15 dnů od uzavření smlouvy;
- platit veškeré smlouvou dohodnuté platby;
- uhradit oprávněné náklady na odečty podružných měřidel měřených služeb v bytech a nebytových prostorech a vyhotovení dílčího vyúčtování těchto nákladů. Tato činnost je zajišťována specializovanou firmou na smluvním základě. Náklady na tuto činnost jsou nákladem společenství. Toto ustanovení se týká i mimořádných odečtů.

5.3. Společenství se zavazuje poskytovat správci veškerou součinnost nutnou pro řádný výkon správy nemovitosti, zejména:

- předávat správci veškeré informace a doklady týkající se spravované nemovitosti a zvláště bez odkladů odevzdat do účtárny účetní doklady, které musí být pojaty do účetnictví. Jestliže společenství zrealizuje akce nad rámec této smlouvy (např. nástavbu apod.), které zakládají povinnost rozšíření účetní evidence právnické osoby, má za povinnost vstoupit do jednání se správcem a dojednat podrobnosti promítnutí nových skutečností do účetnictví a chodu správy.

Důsledky vyplývající z tohoto závazku jdou k tíži společenství.

- vystavit plnou moc správci v rozsahu jeho oprávnění a na požádání ji obnovovat;
- každý rok si bude společenství od správce přebírat uzavřenou archivovanou účetní dokumentaci včetně veškerých dokladů, od jejíhož vyhotovení uplynuly 2 roky. Společenství si převzatou dokumentaci uloží u sebe. Nepřevezme-li společenství dokumentaci a dále ji ponechá u správce, má správce právo požadovat úhradu,- Kč bez DPH za uložení dokumentace účetního roku za rok a společenství má povinnost tuto částku správci zaplatit.
- společenství se zavazuje předávat správci aktualizovaný přehled vlastnických podílů jednotlivých vlastníků jednotek.

VI.

Finanční hospodaření

6.1. Výdaje správy nemovitosti budou financovány z plateb jednotlivých vlastníků jednotek zasílaných na účet správy. Vyžádá-li si společenství od správce hromadné sdělení svým členům zasílané doporučenou poštou, je poštovné nákladem společenství.

Společenství má založen běžný účet v bance, který je užíván pro účely správy, údržby a oprav nemovitosti (dále „běžný účet správy“). Dispoziční právo k tomuto účtu bude mít společenství i správce. Společenství umožní správci přístup k účtu prostřednictvím elektronického bankovníctví.

- Jedenkrát za měsíc bude společenství odevzdávat správci originály účetních dokladů, nejpozději do kalendářního dne následujícího měsíce.
- 6.2. Faktury na úhradu služeb nebo oprav apod., bude správce po kontrole ze strany společenství předávat k proplacení do banky. Kontrola faktur bude probíhat el. poštou na email písemně zasláný správci. Pověřený statutární zástupce je povinen odsouhlasit předané faktury nejpozději do 5. pracovních dnů od jejich zaslání.
- 6.3. Zjistí-li správce, že součet peněžních prostředků na účtu správy je nedostatečný, má právo písemně požádat společenství, aby neprodleně doplnilo finanční prostředky minimálně na potřebnou výši, společenství se zavazuje, že chybějící částku neprodleně doplní.
- 6.4. Nesplní-li společenství svoji povinnost dle bodu 6.3. a správce nebude moci výdaje spojené se správou nemovitosti hradit, ponese důsledky z této situace plynoucí v plné výši společenství.
- 6.5. Roční účetní závěrka a daňové přiznání
- 6.5.1. Správce je povinen předložit společenství nejpozději do 25. března roku následujícího roční účetní závěrku za předchozí účetní rok, která bude obsahovat:
- výkaz zisků a ztrát za daný rok
 - předvahu za daný rok
 - rozvahu za daný rok
 - přílohu k účetní závěrce
 - dokladovou inventarizaci pohledávek a závazků.

Termín dle předchozí věty se prodlouží o počet dní, po které společenství nepředá správci účetní doklady ve lhůtě uložené společenství v bodě 6.1. této smlouvy.

6.5.2. Příjmy a výdaje z plnění spojená nebo související s užíváním bytu či nebytového prostoru (tzv. služeb) budou vyúčtovány vlastníkům bytů do 3 měsíců po získání dokladů k tomuto vyúčtování nezbytných, nejpozději však do 30. 6. následujícího roku. Pokud správce v této lhůtě potřebné podklady pro vyúčtování nebude mít k dispozici, je povinen tuto skutečnost společenství písemně oznámit a navrhnout řešení situace.

6.5.3. Daňové přiznání (daň z příjmu právnické osoby) bude společenství předáno nejpozději do 25. 3. následujícího roku (vznikne-li potřeba jeho vypracování). Termín dle předchozí věty se prodlouží o počet dní, po které společenství nepředá správci účetní doklady ve lhůtě uložené společenství v odst. 6.1. této smlouvy. Za podpis a podání daňového přiznání správci daně je odpovědné společenství.

6.5.4. Společenství se zavazuje, že do 15 dnů od doručení roční účetní závěrky se k ní vyjádří.

6.5.5. Společenství má povinnost projednat a odsouhlasit účetní závěrku na shromáždění vlastníků jednotek. O projednání a odsouhlasení se zavazuje podat informaci správci.

VII. Odměna správce

- 7.1. Za správu nemovitosti uvedené v č. I. této smlouvy přísluší správci měsíční odměna ve výši,- **Kč za jednotku.**

Smluvní strany si dále sjednávají jednorázovou odměnu ve výši,- Kč za zpracování jednoho daňového přiznání - daň z příjmu právnické osoby (bude-li zapotřebí).

Ke sjednaným odměnám přísluší DPH v zákonem stanovené výši.

V domě č.p., v ulici, Prahase nachází bytových a nebytové jednotky.

- 7.2. Uvedená odměna za správu nezahrnuje činnost správce související s vedením mzdové agendy pracovníků zajišťujících přímo některé činnosti správy (domovník, údržbář, zahradník apod.). Bude-li společenství požadovat vedení takovéto agendy, bude povinno sjednat odpovídající navýšení odměny správci.
- 7.3. S výplatou odměn statutárních zástupců je spojeno jejich periodické přihlašování do evidence příslušných zdravotních pojišťoven jakož i přihlášení plátce odměny. Správce tuto agendu, včetně odpovědnosti za ni a daňových odvodů může provádět, ale smluvní strany musí předem projednat rozsah a zvláštní odměnu správce za tyto činnosti.
- 7.4. Odměna za každý uplynulý kalendářní měsíc správci přísluší po skončení měsíce na základě správcem vystavené faktury. Faktura má splatnost 14 dní ode dne kdy ji adresát obdržel.
- 7.5. 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 obdobným úřadem.

VIII.

Čas plnění

- 8.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu
- 8.2. Smluvní vztah založený touto smlouvou zanikne:
 - a) písemnou dohodou stran ke sjednanému datu
 - b) písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran bez nutnosti uvedení důvodu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet od 1. dne následujícího měsíce po prokazatelném doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

IX.

Ustanovení závěrečná

- 9.1. Za prodlení s plněním peněžitých závazků dle této smlouvy je dlužník povinen uhradit věřiteli úrok z prodlení ve výši % dlužné částky za každý den prodlení, nestanoví-li smlouva v konkrétním případě jinak.
- 9.2. Nedílnou součástí smlouvy tvoří následující přílohy:
 - příloha č. 1: kopie výpisu z rejstříku společenství
 - příloha č. 2: doklad o uzavření pojistné smlouvy na pojištění odpovědnosti FPS s.r.o. vůči klientům
 - příloha č. 3: kopie výpisu FPS s.r.o. z obchodního rejstříku

s tím, že tyto přílohy jsou smluvní strany povinny předložit ke dni uzavření této smlouvy.

- 9.3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- 9.4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma stranami. Všechny v této smlouvě uvedené přílohy jsou její nedílnou součástí. Platnosti a účinnosti tato smlouva nabývá podpisem oběma stranami.
- 9.5. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, jež mají po podpisu oběma smluvními stranami platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží 2 ks.
- 9.6. Nastanou-li u některé ze stran okolnosti bránící řádnému plnění ze závazku zřízeného touto smlouvou, je povinna to bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně.
- 9.7. Veškeré dohody učiněné před podpisem této smlouvy a v jejím obsahu nezahrnuté, pozbývají dnem podpisu smlouvy platnosti bez ohledu na funkční postavení osob, které předsmluvní ujednání učinily.
- 9.8. Tato smlouva se řídí úpravou dle zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 9.9. Veškeré údaje a informace, které si strany sdělily při uzavírání této smlouvy, jsou považovány za důvěrné, přičemž žádná ze stran je nesmí zpřístupnit či sdělit třetí osobě ani je použít v rozporu s jejich účelem pro potřeby vlastní. Poruší-li některá strana tuto povinnost a obohatí-li se tím, vydá druhé straně to, oč se obohatila.
- 9.10. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána určitě, srozumitelně, na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, bez nátlaku na některou ze stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne:

V Praze dne:

.....
Společenství vlastníků jednotek

za společenství

.....
FPS s.r.o.
Ing. Robert Javůrek, jednatel

za správce