

PŘÍKAZNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2430 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník mezi těmito smluvními stranami:

1) Společenství vlastníků Široká 4803/18, Jablonec nad Nisou

IČO 14060124

se sídlem Široká 4803/18, Proseč nad Nisou, 468 04 Jablonec nad Nisou

zaps. v rejstříku spol. vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl S vložka 7830

zastoupené Bc. Martinou Jindrovou, předsedou výboru a Bytovým družstvem HORNÍ PROSEČ zastoupeným Pavlou Kmetyovou, místopředsedou výboru

jako příkazce (dále též jen „objednatel“ nebo „společenství“)

a

2) Interma BYTY správa s.r.o.

IČO 08560617, DIČ CZ08560617

se sídlem Seniorů 1620/13, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 463 11 Liberec

zapsaná v obch. rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C vložka 321020

bank. spojení: Česká spořitelna, a.s., č. ú.: 8869122/0800

zastoupená Ing. Slavomírem Molešem, jednatelem a Monikou Kockovou, jednatelem

jako příkazník (dále též jen „správce“)

I. Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je úplatná správa **bytového domu č. p. / č. or. 4803/18 v ul. Široká, Jablonec nad Nisou, k. ú. Proseč nad Nisou** včetně pozemku, jehož je tento dům součástí nebo na němž je postaven, to vše společně dále též jen „předmět správy“ nebo „nemovitost“. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, není do předmětu správy zahrnuto, co náleží výlučně kterémukoliv vlastníku jednotky.

Předmětem této smlouvy jsou rovněž ekonomické a další činnosti správce.

Správce se zavazuje vykonávat pro objednatele za podmínek dohodnutých níže v této smlouvě sjednané činnosti v základním rozsahu popsáném v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Činnosti, které jsou v příloze č. 1 této smlouvy označeny jako nadpaušální, správce vykonává pouze na základě zvláštní písemné objednávky objednatele akceptované správcem nebo zvláštní písemné dohody smluvních stran.

Veškeré sjednané činnosti správce provádí výlučně ve vztahu ke shora popsanému předmětu správy, pokud z jejich povahy nebo z dohody smluvních stran nevyplývá něco jiného.

Správce jedná v rozsahu této smlouvy jménem objednatele. Při plnění povinností stanovených mu touto smlouvou je povinen postupovat s odbornou péčí, usilovat vždy o maximální prospěch objednatele, z vlastní iniciativy provádět všechny úkony k tomu potřebné, jednat v souladu s platnými právními předpisy a dbát pokynů objednatele. Správce je rovněž povinen dbát jemu známých zájmů objednatele. Od pokynů objednatele nebo od sjednaného rozsahu činnosti a oprávnění se správce může odchýlit, pouze je-li to naléhavé nebo nezbytné a je-li to rovněž v zájmu objednatele, přičemž správce nemůže včas obdržet jeho souhlas. O tomto odchýlení je správce povinen objednatel bez zbytečného odkladu informovat.

Správce je dále povinen při výkonu činnosti dle této smlouvy postupovat tak, aby tato činnost byla v souladu s platnými stanovami objednatele.

II. Převzetí nemovitostí do správy

Předmět správy předal objednatel správci k výkonu správy před uzavřením této smlouvy, a to včetně příslušné technické dokumentace (stavební dokumentace, revizní zprávy, záruční listy, apod.).

III. Povinnosti a oprávnění správce

Správce je povinen určit pověřenou osobu, na kterou se mohou uživatelé jednotek obracet v případě poruchy, havárie či jiné mimořádné události spojené s užíváním jednotek či společných prostor domu, a zajistit, aby jméno této osoby a způsob jejího kontaktování byly trvale vyvěšeny v domě na místě přístupném uživatelům jednotek. Správce zajistí, aby pověřená osoba o řešení dané záležitosti dotčené uživatele informovala.

Správce je povinen kdykoli na požádání informovat objednatele o stavu zařízených záležitostech, přičemž objednatel má právo zvolit formu, ve které chce informace poskytnout.

Správce je povinen po celou dobu platnosti této smlouvy i po jejím skončení zachovávat před třetími osobami mlčenlivost ohledně předmětu této smlouvy a o informacích, které se v souvislosti s jeho plněním dozvěděl, a rovněž nesmí zneužít obchodních informací získaných v souvislosti s touto smlouvou.

Za škodu způsobenou objednateli porušením povinností stanovených touto smlouvou odpovídá správce podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

Správce odpovídá rovněž za škodu na věcech převzatých od objednatele k zařízení záležitosti a na věcech převzatých v souvislosti s plněním povinností dle této smlouvy od třetích osob, ledaže tuto škodu nemohl odvrátit ani při vynaložení odborné péče.

Správce neodpovídá za porušení závazku osoby, s níž jménem objednatele uzavřel smlouvu při výkonu své činnosti.

Správce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit objednateli jakékoliv neoprávněné užívání jednotky či společných prostor domu, jakož i jiné porušování povinností uživatelů jednotek, pokud takové skutečnosti zjistí, a případně i přijatá opatření pro zjednání nápravy.

IV. Plná moc a omezení oprávnění správce

Objednatel tímto uděluje správci plnou moc a touto plnou mocí pověřuje správce, aby v rámci výkonu jednotlivých činností v základním rozsahu popsáném v příloze č. 1 této smlouvy jménem objednatele:

- vedl jednání se třetími osobami, jak fyzickými tak i právnickými, a s institucemi a orgány státní správy, a to v neomezeném rozsahu;
- vykonával všechna právní jednání včetně těch, k nimž je zapotřebí písemné formy; zejména uzavíral a vypovídal či jinak ukončoval smlouvy, uzavíral narovnání a smíry, uznával dluhy, vzdával se námitek, práv a nároků, práva a nároky vymáhal, přijímal plnění a přijetí plnění potvrzoval;
- podával orgánům státní správy nebo třetím osobám návrhy či žádosti o vydání vyjádření, stanoviska, rozhodnutí nebo povolení, tyto měnil a doplňoval, případně bral zpět, rozhodnutí a další písemnosti od příslušného orgánu či osoby přebíral a dále se vzdával práva odvolání proti rozhodnutím orgánů státní správy, to vše i tehdy, je-li k tomu dle platných právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci;
- prováděl všechny úhrady;
- poskytoval a prováděl všechna plnění, k nimž je objednatel povinen, a přijímal potvrzení o splnění závazků objednatele;
- způsobem, který sám uzná za vhodný, hájil práva a nároky objednatele.

Správce je oprávněn pověřit jednáním ve shora uvedené věci zástupce a pro případ, že jich pověří více, souhlasí objednatel s tím, aby každý z nich jednal samostatně.

Udělená plná moc je plnou mocí dle práva hmotného i procesního.

Veškerá právní jednání, která bude správce vykonávat dle této smlouvy v zastoupení, musí být označena tak, aby z nich bylo patrné, že je činí jménem objednatele.

Správce není oprávněn nakládat s předmětem správy jiným způsobem, než jak stanoví tato smlouva.

V. Povinnosti objednatele

Objednatel je povinen předat správci včas věci a informace, které jsou potřebné k výkonu činnosti správce dle této smlouvy, pokud z jejich povahy nebo z dohody smluvních stran nevyplývá, že je má obstarat správce. Objednatel je povinen rovněž informovat vlastníky jednotek o uzavření této smlouvy.

Objednatel je povinen bezodkladně po uzavření této smlouvy sdělit správci e-mailovou adresu, kterou bude používat pro komunikaci se správcem.

Objednatel se dále zavazuje poskytnout správci součinnost nezbytnou k řádnému výkonu správy a splnění účelu této smlouvy. Zejména je povinen účastnit se na výzvu správce jednání, na kterých je jeho účast nutná. Objednatel se rovněž zavazuje ve lhůtách požadovaných správcem vystavit potřebné objednávky či jiné písemné doklady, pokud jsou nutné k zajištění řádného provozu domu a nemůže-li je vystavit správce sám.

Objednatel se zavazuje platit správci za činnosti uvedené v čl. I. této smlouvy dohodnutou odměnu.

Jestliže objednatel povede v souvislosti se zařizovanou záležitostí samostatná jednání s dotčenými orgány, právnickými či fyzickými osobami, aniž by bez zbytečného odkladu o těchto jednáních a jejich výsledcích informoval správce, potom taková jednání správce nezavazují.

Pokud objednatel poruší některou z povinností uvedených shora v tomto článku a musel-li správce v důsledku toho vynaložit finanční náklady, je objednatel povinen tyto náklady správci uhradit, a to v prokázané výši a bezodkladně poté, co od něho obdrží žádost o jejich úhradu.

VI. Hospodářská činnost správce

Správce je povinen zajistit ukládání všech příjmů z nemovitosti na bankovní účet objednatele, který mu objednatel sdělí.

Správce umožní objednateli nahlížet do účetních knih, spisů, dokladů a souborů dat v části, která souvisí s výkonem správy dle této smlouvy, a to kdykoliv o to objednatel požádá. Nedohodnou-li se strany jinak, je správce povinen umožnit objednateli toto nahlédnutí v místě sídla správce a nejpozději do pěti pracovních dnů od doručení žádosti objednatele.

Správce je povinen dbát na hospodárné vynaložení prostředků v rámci správy domu a dále na to, aby opravy či údržba, které jsou vlastníci jednotek povinni si hradit sami, nebyly účtovány k tíži objednatele.

Správce je oprávněn vybírat od vlastníků jednotek platby, jejichž výběr spadá do předmětu této smlouvy, ode dne, kdy předmětný dům převzal do správy.

Věci pořízené správcem, které se stávají součástí nebo příslušenstvím spravované nemovitosti, přecházejí do majetku vlastníka či vlastníků této nemovitosti.

VII. Náklady správy

Objednatel je povinen nahradit správci náklady, které správce účelně nebo nutně vynaložil při plnění svého závazku, ledaže z jejich povahy nebo z výčtu uvedeného v příloze č. 1 této smlouvy vyplývá, že jsou již zahrnuty v odměně. Pokud se strany nedohodnou jinak, má se za to, že v odměně správce nejsou zahrnuty žádné náklady na poštovné za písemnosti, které správce rozesílá v rámci výkonu své činnosti. Poté, co se správce dozví o výši nákladů, které má hradit objednatel, zašle jejich vyčíslení spolu s příslušnými doklady osvědčujícími jejich výši a účel použití na e-mailovou adresu objednatele určenou pro komunikaci se správcem ve smyslu ustanovení čl. V. této smlouvy. Objednatel má právo vznést proti vyčíslení nákladů námitky, a to do 5ti pracovních dnů ode dne, kdy správce vyčíslení odeslal na uvedenou e-mailovou adresu objednatele. Nebudou-li námitky objednatele v této době doručeny správci, považují se jejím marným uplynutím výše i účel použití nákladů za objednatelům odsouhlasené. Správce je poté oprávněn provést úhradu těchto nákladů z prostředků objednatele. V případě včasného vznesení námitek objednatele se strany zavazují bezodkladně vstoupit do jednání za účelem vyřešení záležitosti vzájemnou dohodou.

Provozní náklady správce spojené se zařízením záležitostí dle této smlouvy však objednatel nehradí.

Pokud v rámci rozsahu činnosti sjednaného touto smlouvou správce zajistí provedení činnosti, úkonu nebo jiné dodávky prostřednictvím třetí osoby, zajistí rovněž provedení úhrady za tuto činnost, úkon nebo dodávku, nedohodnou-li se strany jinak. Provedení úhrady je však správce povinen zajistit pouze v případě, postačují-li k tomu prostředky na účtu objednatele. Pokud prostředky na účtu k úhradě nepostačují, je správce povinen o tom bez zbytečného odkladu objednatele informovat. Vynaloží-li správce na uvedenou úhradu vlastní prostředky, je objednatel povinen mu je nahradit, a to bezodkladně poté, co od něho obdrží písemné vyúčtování vynaložených prostředků.

VIII. Odměna správce

Za výkon činností v základním rozsahu uvedeném v příloze č. 1 této smlouvy náleží správci za každý kalendářní měsíc odměna ve výši **149,- Kč** za každý byt v domě; K této částce bude připočtena DPH dle platných právních předpisů.

Pokud se strany dohodnou, že správce bude vykonávat i některé z činností, které jsou v příloze č. 1 této smlouvy označeny jako nadpaušální, náleží správci za tuto činnost odměna ve výši dle platného ceníku zveřejněného na internetových stránkách správce v době sjednání dohody o výkonu příslušné činnosti a tam, kde cena příslušné činnosti není v ceníku uvedena, určí strany tuto cenu dohodou.

Dohodnutá odměna podléhá zvyšování v důsledku inflace, a to vždy nejvýše jednou v každém kalendářním roce trvání této smlouvy. Správce je oprávněn zvýšit aktuálně platnou odměnu maximálně o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok, a to jednostranně, aniž by bylo třeba dodatku k této smlouvě. Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12ti měsíců se zjišťuje z údajů oficiálně poskytnutých příslušným orgánem státní správy, kterým je v době uzavření této smlouvy Český statistický úřad. Pokud správce v některém kalendářním roce, v němž tato smlouva trvala, nevyužije svého práva zvýšit odměnu, je oprávněn ji zvýšit o nevyužitou míru inflace v kterémkoliv z následujících pěti kalendářních roků. Správce může v jednom kalendářním roce takto využít míru inflace i za několik předchozích roků, přičemž novou výši odměny vypočte tak, že její původní výši upraví dle nejstarší míry inflace a takto upravená odměna je vždy základem pro úpravu časově následující mírou inflace. Oprávnění zvýšit odměnu nejvýše jednou v každém kalendářním roce trvání smlouvy tím není dotčeno. Výsledná výše odměny se zaokrouhluje na celé koruny nahoru. Nedohodnou-li se strany jinak, je změna účinná vždy počínaje kalendářním měsícem, v němž bylo oznámení správce o zvýšení odměny doručeno objednateli.

Odměnu bude objednatel správci vyplácet na základě faktur správcem vystavených. Správce bude odměnu fakturovat vždy jednou měsíčně, a to zpětně za měsíc předchozí. Faktura je splatná, není-li dohodou smluvních stran stanoveno jinak, do 14 dnů ode dne jejího vystavení.

IX. Sankce

V případě, že správce neprovede vyúčtování úhrad za služby a nepředloží ho některému vlastníkově jednotky ve lhůtě stanovené příslušným zákonem a pokud tento vlastník uplatní u objednatele nárok na zaplacení pokuty stanovené pro tento případ zákonem, má objednatel právo požadovat na správci smluvní pokutu ve stejné výši, jakou je dle zákona povinen pro tento případ zaplatit společenství vlastníků jednotek příjemci služby.

V případě prodlení s plněním peněžitého závazku jednou smluvní stranou má druhá smluvní strana právo účtovat úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

X. Pojistné události

Objednatel je povinen uzavřít příslušnou pojistnou smlouvu, kterou pojistí předmět správy proti vzniku škody. V této smlouvě bude vystupovat jako pojištěný a zároveň jako pojistník. Rozúčtování pojistného mezi vlastníky jednotek, jeho výběr a platby patří mezi činnosti správce.

V případě pojistné události může objednatel zmocnit správce k jejímu řešení s příslušnou pojišťovnou. Konkrétní pojistné události budou dále řešeny jednotlivě a rovněž plné moci pro jejich řešení budou pro správce vystavovány jednotlivě.

XI. Doba trvání smlouvy

Tato smlouva je uzavírána na dobu neurčitou.

Každá ze smluvních stran může tuto smlouvu částečně nebo v celém rozsahu písemně vypovědět. Výpovědní lhůta pro obě strany je šest měsíců a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď jedné ze smluvních stran doručena straně druhé.

Tato smlouva může být dále zrušena písemnou dohodou smluvních stran.

Ode dne, kdy tato smlouva či její část pozbude účinnosti, správce nepokračuje v činnosti, na kterou se zánik účinnosti vztahuje, je však povinen učinit vše, co nesnese odkladu, aby objednatel neutrpěl újmu na svých právech nebo majetku. Je dále povinen objednatele upozornit na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící objednateli nedokončením činnosti související se zařizováním záležitostí. Jestliže tato opatření objednatel nemůže učinit ani pomocí jiných osob a požádá správce, aby je učinil sám, je správce k tomu povinen.

Končí-li správce svou činnost, musí do dne jejího ukončení předložit objednateli písemné materiály související s výkonem správy, které má k dispozici, zejména veškerou dokumentaci a spisy k domu, a rovněž jiné věci, které při své činnosti získal. Po ukončení své činnosti je správce povinen zpracovat podklady pro vyrovnání dosud nevyrovnaných vzájemných závazků a pohledávek smluvních stran, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do tří měsíců ode dne pozbytí účinnosti smlouvy či její části. Za zpracování těchto podkladů nepřísluší správci zvláštní odměna. V rámci vyrovnání závazků a pohledávek je správce povinen převést na objednatele všechny finanční prostředky, které objednateli náleží.

XII. Závěrečná ustanovení

Účastníci smlouvy shodně prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě jejich pravé, svobodné a vážně projevené vůle, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a že jim nejsou známy žádné okolnosti ani překážky bránící uzavření této smlouvy.

Použití ustanovení první věty § 1740 odst. 3 občanského zákoníku je ve vztahu k uzavření této smlouvy vyloučeno a odpověď na nabídku s jakýmkoliv dodatkem nebo odchylkou není přijetím této nabídky. Smluvní strany dále výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 1950 občanského zákoníku pro jejich vztahy založené touto smlouvou.

Jakákoliv dohoda, kterou se mění, ruší nebo doplňuje tato smlouva nebo její část, je neplatná, nemá-li formu písemného a číslovaného dodatku k této smlouvě podepsaného oběma smluvními stranami.

Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem 1.4.2022 a uzavírá se ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků převezme po jednom. Všechna vyhotovení této smlouvy mají platnost originálu.

V Jablonci nad Nisou dne

V Liberci dne

Objednatel:

Správce:

Společenství vlastníků Široká 4803/18, Jablonec nad Nisou

Interma BYTY správa s.r.o.

.....
Bc. Martina Jindrová
předseda výboru

.....
Ing. Slavomír Moleš
jednatel

.....
Bytové družstvo HORNÍ PROSEČ
místopředseda výboru

.....
Monika Kocková
jednatel