

**Příkazní smlouva obstarání správy domu a o vedení účetnictví
§ 2430 a násl. občanského zákoníku**

Smluvní strany:

- 1/ Společenství vlastníků jednotek Foltýnova 39,41,43, Brno se sídlem Brno, Foltýnova 41, .zapsáno v OR vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl S, vložka 8729 zastoupené
JUDr. Jitka Jirmanová, předseda výboru, bytem Brno, Foltýnova 43
Ing. Rudolf Stolař, místopředseda výboru, bytem Brno, Foltýnova 41
Jiří Matoušek, člen výboru, bytem Brno, Foltýnova 41
IČO: 292 78 236
- dále jen "příkazce"
- 2/ SPENPRO, s.r.o, firma obstarávající správu, údržbu a pronájem nemovitostí se sídlem v Brno – Stránice, Údolní 230/ 89, zastoupená jednatelkou Alenou Šidlovou a jednatelem Petrem Schmeidlerem IČO : 277 28 927
- dále jen "příkazník"

**1 Článek I.
Předmět smlouvy.**

- 1.1. Předmětem této smlouvy je správa, provoz, údržba a opravy domu v Brně, Foltýnova 39,41,43, v nichž byty jsou ve vlastnictví jednotlivých vlastníků a společné prostory domů v podílovém spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek, kteří jsou sdruženi v SVJ. Za SVJ jsou oprávněni jednat zvolení zástupci, jejichž jména jsou uvedena v záhlaví této smlouvy. C. Dům sestává z 72 bytových jednotek, 2 nebytových jednotek a společných prostor.
- 1.2. Touto smlouvou se zavazuje správce obstarat záležitosti SVJ, tj. provádět všechny úkony nezbytné pro zabezpečení řádné správy domu a to v rozsahu a za podmínek v této smlouvě dohodnutých.
- 1.3. Předmětem této smlouvy je rovněž zpracování účetní agendy objednatele podle a ve smyslu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, a souvisejících platných právních předpisů. Účetní agenda bude zhotovitelem zpracovávána podle účetních dokladů vystavených nebo ověřených objednatelem měsíčně.
- 1.4. SVJ se zavazuje předat správci potřebná pověření a dohodnutým způsobem spolupůsobit při plnění povinností správce vyplývajících z této smlouvy.

**Článek II.
Doba a účinnost smlouvy**

- 2.1 Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1.1.2014 a uzavírá se na dobu neurčitou.

Článek III. Cena

- 3.1 SVJ se zavazuje za obstarání předmětu smlouvy uvedeného v čl. I. smlouvy hradit správci odměnu ve výši 135,-Kč (slovy jednotřicetpět korun českých za bytovou a nebytovou jednotku a měsíc.
- 3.2 Tato odměna bude uhrazena na základě faktury vystavené správcem měsíčně zpětně na účet správce vedený u FIO banky č. ú. 2200190709/2010

Článek IV. Práva a povinnosti správce

- 4.1 Správce není oprávněn nakládat s domem jiným způsobem, než jak stanoví tato smlouva.
- 4.2 Správce není oprávněn dávat souhlas k nájům bytů, nebytových prostor ani k podnájmu bytů nebo nebytových prostor. Uzavírat nájemní smlouvy na jakékoliv prostory v domě je výlučnou pravomocí SVJ.
- 4.3 Správce je povinen zpracovat podklady k výpočtu záloh za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytů jednotlivými jejich vlastníky. Po ukončení rozhodného období je povinen zpracovat podklady k ročnímu zúčtování těchto služeb. Podklady pro stanovení záloh a jejich vyúčtování předává zástupci SVJ
- 4.4 Správce je dále v souladu s čl.1 této smlouvy povinen zajišťovat jménem mandanta uzavírání následujících smluv, jejichž plnění je hrazeno z prostředků mandanta (nevyhradil-li si jejich uzavření sám mandant):

uzavírání smluv s dodavateli služeb spojených s užíváním nemovitostí tak, aby byla smluvně zajištěna dodávka těchto služeb, zejména:

- dodávka vody, odvod srážkových a odpadních vod
 - dodávka el.energie pro společné prostory domu,
 - dodávka tepla a teplé vody
 - provoz výtahu
 - služby SIPO,
 - úklid společných prostor
 - uzavření smlouvy na komplexní pojištění nemovitosti (na živél a odpovědnosti za škodu), pokud nedá mandant jiný písemný pokyn
 - uzavření smlouvy na nepřetržitou havarijní službu
 - zajištění smluv na provádění oprav a údržby společných částí domu, předepsaných revizí jeho společných zařízení a odstraňování závad z revizí
 - provádění jen těch velkých oprav, investic a pořizování věcí, které předem písemně odsouhlasil mandant. Schvalovat výše uvedenou činnost za mandanta je oprávněn jeho statutární orgán. Těmito opravami, investicemi a pořizováním věcí se rozumí činnost nad rámec běžné údržby a oprav nemovitosti.
 -
- 4.5 Správce je povinen obstarávat včas a řádně služby spojené s užíváním bytů. Správce zajišťuje provoz domu a dodávky vody, elektrické energie pro společné prostory, televizní antény, deratizační a desinfekční služby. správce je povinen sledovat termíny pro závazné i nezávazné revize, tj. plynoinstalace, elektroinstalace, kominické práce, STA, hromosvod, protipožární prohlídky a další dle zvláštních předpisů a po projednání s vlastníkem nemovitosti tyto revize zajistit.

- 4.6 Správce je povinen při poskytování služeb přihlížet k oprávněným potřebám a zájmům vlastníků jednotlivých bytů.
- 4.7 Správce je oprávněn odchýlit se od ustanovení tohoto článku smlouvy jen tehdy, je-li to v zájmu vlastníka nevyhnutelné a nemůže-li včas dosáhnout jeho souhlasu. Je povinen o svém jednání směřujícím k odvracení škody neprodleně informovat některého ze zástupců SVJ, uvedeného v záhlaví této smlouvy.
- 4.8 Správce je povinen informovat předem zástupce vlastníka o všech nutných opravách ve společných prostorách domu. Po schválení zástupci BD je správce povinen zabezpečit tyto opravy s tím, že výše nákladů na tyto opravy musí být předem odsouhlasena zástupci SVJ.
- 4.9 V případě havárie je správce oprávněn k jejímu odstranění na náklad BD s jeho souhlasem, bez jeho souhlasu jen pokud tento souhlas není možno ihned opatřit. O této skutečnosti je povinen bez zbytečného odkladu informovat zástupce domu.
- 4.10 Správce je oprávněn kontrolovat stav všech prostor v domě a požadovat v zájmu ochrany všech spoluvlastníků, aby společné prostory v domě byly užívány v běžném rozsahu.

Článek V Povinnosti správce

- 5.1 Správce je povinen spravovat majetek mandanta s péčí řádného hospodáře. Pokud by z objektivních důvodů hrozilo nebezpečí ztráty, je správce povinen neprodleně o této skutečnosti informovat mandanta. Správce je povinen hospodárně vynakládat prostředky a dbát na to, aby opravy, jejichž úhrada přísluší nájemcům jednotek, nebyly hrazeny z prostředků mandanta.
- 5.2 Správce je povinen nahradit mandantovi škodu, která mu vznikla tím, že správce nesplnil všechny povinnosti podle této smlouvy. Náhradu nelze vymáhat, jestliže škodu, nebo porušení povinností správce zavinil mandant. Jestliže správce neplní řádně povinnost zajištění správy, provozu a oprav domů dle této smlouvy, vyzve ho mandant, aby zjednal nápravu a správce neprodleně zajistí řádné plnění povinností.
- 5.3 Je-li mandant nespokojen se způsobem nebo kvalitou plnění ze smlouvy uzavřené správcem jménem mandanta, požádá statutární orgán mandanta správce, aby jeho jménem zjednal nápravu. Není-li náprava dosaženo, správce smlouvu na pokyn mandanta vypoví.
- 5.4 Správce bude vykonávat tyto práce : (agenda účetnictví)
 - 5.4.1 Povede účetnictví společenství vlastníků jednotek Foltýnova na základě podkladů předaných objednatelem, včetně kontroly správnosti předložených dokladů, bude upozorňovat a projednávat s přiděleným pracovníkem připomínky a nejasnosti.
 - 5.4.2 Upozorní s předstihem na placení příslušných daní, zálohy na daň a na veškeré platby vůči státním orgánům a ve lhůtě předá příslušné příkazy k úhradě.
 - 5.4.3 Zhotovitel odpovídá za správné zaúčtování včas předaných dokladů a nese odpovědnost za důsledky daňové kontroly, je-li způsobena vinou zhotovitele.
 - 5.4.4 Zhotovitel bude účetnictví zpracovávat na vlastních programech.

- 5.4.5 paní Alena Šidlová nebo zplnomocněný pracovník firmy zhotovitele bude vyřizovat osobně veškeré záležitosti na finančním úřadě, správě sociálního zabezpečení, zdravotních pojišťovnách, a jiných státních institucích.
- 5.4.6 Připraví podklad pro vyúčtování záloh na jednotlivé nájemníky (voda, spol. el. energie + ostatní služby)
- 5.4.7 Bude zpracovávat mzdy, vyhotoví soupisy pro jednotlivé orgány státní správy, převodní příkazy, zálohové a výplatní listiny. Vyhotoví dodatky pracovních smluv. Mzdy bude zpracovávat ve vlastním programu.
- 5.4.8 Sestaví účetní závěrku a připraví podklady pro výpočet daně.
- 5.4.9 Zpracuje daňové přiznání k dani z příjmu právnických osob, včetně všech příloh, které obsahuje v zákonem stanoveném termínu.
- 5.4.10 Odpovídá za dodržení termínů pro podání shora uvedených přiznání a dokladů na příslušných úřadech. Při nedodržení stanovených termínů uhradí objednateli smluvní pokutu ve výši vyměřených sankcí od jednotlivých úřadů.
- 5.4.11 Správce je povinen informovat zástupce SVJ jednou za měsíc o finančních, technických a ostatních záležitostech domu.
- 5.4.12 Správce není oprávněn vybírat úhrady služeb od vlastníků bytů přímo v hotovosti. Je povinen sledovat úhrady služeb podle výpisů ze zvláštního účtu a v případě jejich prodlení s placením déle jak 2 měsíce, je povinen o této skutečnosti informovat zástupce SVJ.
- 5.4.13 Správce není oprávněn své povinnosti z této smlouvy přenést na jinou osobu vyjma služeb poskytovaných k tomu určenými subjekty a provádění oprav odbornými firmami.
- 5.4.14 Při ukončení smlouvy je správce povinen provést vyúčtování a předat zástupci SVJ všechny doklady, které nabyl v souvislosti se správou, a to za celou dobu správy.

Článek VI Povinnosti příkazce

- 6.1 příkazce se zavazuje poskytovat správci součinnost potřebnou k výkonu činností podle této smlouvy a dávat bezodkladně správci na vědomí veškeré dokumenty a usnesení přijaté orgány mandanta a dotýkající se správy domu, případně jej písemně informovat o záležitostech týkajících se správy domu. Za realizaci úkolů přijatých usnesením, s nimiž nebyl seznámen, nenese správce odpovědnost.
- 6.2 Mandant se zavazuje platit správci odměnu sjednanou v této smlouvě a dále účelně vynaložené výdaje nespécifikované v této smlouvě, avšak nezbytně nutné k zabezpečení předmětu činnosti podle této smlouvy a vynaložené se souhlasem mandanta ve lhůtě splatnosti dle daňového dokladu vystaveného správcem.

Článek VII Ukončení smlouvy

- 7.1 Tuto smlouvu lze vypovědět kteroukoliv ze smluvních stran bez udání důvodu. Smluvní strany se dohodly na tříměsíční výpovědní lhůtě. Výpovědní lhůta počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Smluvní vztah lze rovněž ukončit písemnou dohodou smluvních stran.

**Článek VIII.
Závěrečná ustanovení**

- 8.1 Na tuto smlouvu, pokud v ní není stanoveno jinak, se vztahují obecně závazné právní předpisy.
- 8.2 Změny nebo doplňky této smlouvy lze činit jen písemnou formou.
- 8.3 Tato smlouva byla vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, kdy každá ze smluvních stran obdrží 1 vyhotovení.
- 8.4 Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

V Brně, dne

příkazce

Společenství vlastníků jednotek
Foltýnova 39, 41, 43, Brno
Brno, Foltýnova 1018/41, PSČ 635 00
IČ: 292 78 236

příkazník

Spěná
SPENPRO, s.r.o.
bytová kancelář
Údolní 89, 602 00 Brno
tel 775 601 909
IČO: 277 289 27