

SMLOUVA O SPRÁVĚ DOMU, POZEMKŮ A VEDENÍ ÚČETNICTVÍ

uzavřená podle zák. č.89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů

I. Smluvní strany

Objednatel: SVJ K Lesu č.p. 345, Kamýk
Sídlo: Praha 4 – Kamýk, K Lesu 345/8, PSČ 142 00
IČ: 27895262
Zastoupený: Martin Maruniak – předseda výboru, Jan Doleček – člen výboru

dále jen „Objednatel“

a

Správce: OptimCare s.r.o.
Sídlo: Praha 1 – Nové Město, Ve Smečkách 3/605
IČ: 27867935
Zastoupený: Radim Sochor

dále jen „Správce“

společně též jen „Smluvní strany“)

II. Základní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v čl. I této smlouvy odpovídají skutečnosti.
2. Osoby podepisující tuto Smlouvu prohlašují, že jsou oprávněny jednat navenek v plném rozsahu jménem jednotlivých Smluvních stran, resp. je zastupovat.
3. Smluvní strany se zavazují, že jakékoli změny údajů v čl. I této smlouvy oznámí neprodleně druhé straně.

III. Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je závazek Správce zajišťovat pro Objednatele správu, provoz a opravy domu č.p. 345, K Lesu 8, Praha 4 - Kamýk a pozemků parc. č. 888/33, 888/19, 888/54, 888/55 (dále jen „Objekt správy“), dále závazek vést účetnictví Objednatele, a to v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny Objednatele a zajišťovat další služby dle této smlouvy a závazek Objednatele zaplatit Správci smluvní odměnu. Výčet a rozsah poskytovaných služeb k zajištění správy a vedení účetnictví je uveden v Cenové nabídce, tarif KOMPLET, která je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Správce se zavazuje spravovat Objekt správy s odbornou péčí řádného hospodáře, řádně a včas, a to v souladu s platnými právními předpisy a pokyny Objednatele. Současně je povinen v každém ohledu hájit zájmy Objednatele a při výkonu svých smluvních povinností chránit svěřené věcné a peněžité prostředky před ztrátou, zničením, znehodnocením, poškozením a zneužitím a aktivně činit, s náležitou odbornou péčí, opatření směřující k ochraně oprávněných zájmů Objednatele. Pokud Objednatel udělí Správci pokyn, jehož realizace by mohla Objednatele poškodit nebo je zjevně nesprávný, a Správci je toto známo, je povinen na tuto skutečnost Objednatele před splněním příkazu písemně upozornit a vyčkat vyjádření Objednatele.
2. Objednatel se zavazuje poskytovat Správci veškerou součinnost, nezbytnou pro řádné plnění jeho smluvních závazků. Zejména se zavazuje předávat mu včas všechny podklady a doklady související se správou a užíváním Objektu správy a úplné a pravdivé informace a vysvětlivky k nim, oznamovat Správci potřebu oprav v Objektu správy, které má podle této smlouvy Správce zajišťovat, umožňovat jejich provedení, a oznamovat všechny skutečnosti významné pro změnu předpisů záloh nebo rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek.
3. Správce je povinen spravovat Objekt správy na základě rozhodnutí Objednatele a řídit se přitom pokyny Objednatele, stanovami Objednatele a platnými vnitřními předpisy Objednatele, se kterými byl Správce seznámen.
4. Správce je povinen oznámit Objednateli všechny okolnosti, které zjistil při správě Objektu správy a které mohou mít vliv na změnu pokynů Objednatele.
5. Správce není z této smlouvy oprávněn Objekt správy této smlouvy nebo jeho část zastavit nebo zatížit věcným břemenem. Je rovněž povinen zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, s nimiž se seznámil v souvislosti s plněním této smlouvy.
6. Správci náleží za řádně vykonanou činnost odměna stanovená v této smlouvě.
7. Objednatel umožní Správci přístup do všech společných částí Objektu správy tak, aby tento mohl vykonávat veškerou nezbytnou drobnou údržbu, dle povinností z této smlouvy pro něj vyplývajících. Objednatel předá všechny klíče od společných prostor Objektu správy Správci. Správce se zavazuje používat tyto pouze za účelem splnění práv a povinností vyplývajících z této smlouvy. Objednatel bude Správce neprodleně informovat o všech známých skutečnostech, které mají nebo mohou mít vliv na provádění správcovské činnosti. (Změna vlastnických vztahů, upozornění správních orgánů apod.)
8. Správce umožní kdykoli na požádání Objednatele kontrolu vedené dokumentace a poskytne přitom přiměřenou součinnost.
9. Správce neodpovídá za škody vzniklé havarijním stavem, které nebylo možno předpokládat, ani jim nebylo možno zabránit. Rovněž tak neručí za škody způsobené živelnými pohromami.

10. Správce je povinen zajišťovat zejména, nikoliv pouze:

- (i) provoz Objektu správy včetně technických zařízení a společných částí technických sítí a to tak, aby společné části Objektu správy byly provozuschopné, bezpečné a sloužily jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v Objektu správy;
- (ii) opravy a rekonstrukce společných částí Objektu správy včetně havarijní údržby vždy po dohodě s předsedou Objednatele, popř. pověřeným členem výboru Objednatele;
- (iii) protipožární zabezpečení Objektu správy a jeho revize a opravy;
- (iv) zajišťování revizí, oprav, prohlídek a čištění komínů;
- (v) údržba pozemků Objednatele a údržba přístupových cest na pozemcích Objednatele;
- (vi) revize a opravy rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, hromosvodů, rozvodů studené vody, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v Objektu správy, vchodových a balkónových dveří umístěných na chodbách Objektu správy;
- (vii) spolupráci na uzavření smlouvy, jejímž předmětem bude úklid společných částí Objektu správy uvedených v této smlouvě; následně kontrolovat plnění uzavřené smlouvy;
- (viii) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou Objektu správy a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k Objektu správy;
- (ix) vybírání, vedení evidence a případné vymáhání plateb od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí Objektu správy, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí Objednatele vybírány;
- (x) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy Objektu správy a činnosti Objednatele;
- (xi) vedení samostatného účtu Objednatele zřízeného u Komerční banky, a.s., pro hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek svěřených Objednateli na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí Objektu správy a činností Objednatele; rozsah dispozičního práva Správce k účtu Objednatele bude dohodnut s bankou Objednatele, která tento účet vede;
- (xii) vedení účetnictví Objednatele podle zákona, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory), a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období; zpracovanou účetní závěrku běžného roku je Správce povinen předložit Objednateli vždy do 30.3. (března) roku následujícího;
- (xiii) příprava daňového přiznání k dani z příjmů právnické osoby, a to vždy do 15.3. kalendářního roku následujícího po roce, za který se daňové přiznání zpracovává, pouze pokud tato povinnost Objednateli dle platných právních předpisů vznikne;
- (xiv) informování vlastníků jednotek a výboru Objednatele o své kontaktní adrese, pracovní době domovní správy a telefonu vývěskou v Objektu správy a o kontaktních adresách důležitých institucí a organizací (záchranná služba, havarijní služba atd.);
- (xv) vedení přehledu nájemců a vlastníků (včetně počtu osob) jednotlivých jednotek a změny vlastníků jednotek na základě informací od Objednatele;
- (xvi) plnění poskytovaná s užíváním jednotek a společných částí Objektu správy včetně odvozu komunálního odpadu, s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo;
- (xvii) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky;
- (xviii) provedení vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotek a rozúčtování těchto nákladů mezi vlastníky jednotek 1x ročně v termínu podle platných právních předpisů;
- (xix) odečítací služby na zajištění podkladů pro vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotek;
- (xx) v případě potřebných oprav společných částí Objektu správy zajistit výběr vhodného dodavatele, a to po dohodě nebo na základě pokynu Objednatel.

11. Správce je povinen převzít od dodavatele pouze opravy provedené odborně a v požadovaném rozsahu a zajistit případné vymáhání odstranění zjištěných nedostatků od dodavatele, ještě před proplacením ceny za opravu.

12. Při zabezpečování správy Objektu správy se Správce řídí pravidly pro přispívání na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí Objektu správy, popř. Objektu správy jako celku, uvedenými ve stanovách Objednatele a v této smlouvě.
13. Správce je povinen informovat neprodleně Objednatele o tom, které revize a opravy ve společných částech Objektu správy je nutno provést, včetně odhadu finanční náročnosti a dále postupovat podle pokynů Objednatele.
14. Správce je povinen vést a archivovat veškerou související technickou a provozní dokumentaci k domu (revizní zprávy, pasporty Objektu správy a bytů apod.). Správce je dále povinen vést přehlednou evidenci a doklady o příjmech a výdajích spojených se správou Objektu správy odděleně, zvlášť na úseku oprav a údržby, zvlášť na úseku evidence příspěvků na pojištění nemovitosti a zvlášť na úseku služeb poskytovaných s užíváním jednotek.
15. Správce je povinen vést a archivovat veškerou účetní dokumentaci týkající se Objednatele. Po skončení této smlouvy je Objednatel povinen si účetní dokumentaci od Správce převzít, pokud není mezi smluvními stranami dohodnuto jinak. Správce je povinen umožnit každému členovi Objednatele nahlédnout do účetních knih a dokladů souvisejících s Objektu správy.
16. Na žádost Objednatele je Správce povinen seznámit Objednatele s třetími osobami, které pověřil realizací předmětu této smlouvy. V případě, že Správce k realizaci této smlouvy použije třetí osoby, odpovídá jako by záležitost obstaral sám.

V. Odpovědnost Správce

1. Správce odpovídá za řádnou úhradu všech oprávněných nákladů fakturovaných k tíži Objednatele a spojených s předmětem této smlouvy ve stanovených lhůtách splatnosti. Správce předkládá Objednateli ke schválení faktury za činnosti vyplývající z této smlouvy. Svým podpisem potvrzuje oprávněnost účtovaných částek, zejména ve vztahu k provedení prací, kvalitě provedení prací a odpovídající ceně a termínech provedení.
2. Správce odpovídá Objednateli za správnost a úplnost účetní evidence spojené se spravovaným domem a pozemky a v plném rozsahu za správnost a úplnost vykázaného výsledku hospodaření.
3. Správce je povinen mít uzavřenou pojistku své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout Objednateli nebo třetím osobám v souvislosti s obstaráváním správy společných částí domu a pozemků. Limit pojištění bude po celou dobu smluvního vztahu nejméně 10 mil. Kč. Kopie pojistné smlouvy tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

VI. Fakturace a cena

1. Správce je povinen předložit Objednateli měsíčně daňový doklad – fakturu, s odměnou Správce, a to do 7 dnů po uplynutí měsíce, ve kterém prováděl plnění dle této smlouvy.
2. Splatnost faktury činí 14 dnů ode dne jejího doručení. V případě neuhrazení faktury ve lhůtě splatnosti zaplatí Objednatel Správci úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Správce je oprávněn každý rok k datu 1. července zvýšit odměnu o tolik procent, o kolik se zvýšil koeficient vyjadřující míru růstu spotřebitelských cen publikovaný Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Pro stanovení výše odměny je rozhodná její poslední výše.
4. Správci náleží dle této smlouvy za řádné plnění předmětu smlouvy smluvní odměna ve výši 11.180 Kč / měsíc (již včetně DPH) dle platných právních předpisů.

VII. Ukončení smlouvy

1. Smlouva je uzavřena dnem podpisu na dobu 6 měsíců. V případě jejího nevypovězení do konce 6. měsíce, se prodlužuje na dobu neurčitou, s tříměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta počíná běžet dnem doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Ode dne účinnosti výpovědi je Správce povinen pokračovat ve své činnosti až do skončení výpovědní lhůty, kdy předá Objednateli veškerou dokumentaci a spisy týkající se spravovaných domů. Objednatel je povinen předat Objednateli originály veškeré účetní a spisové dokumentace nejpozději v den skončení této smlouvy. Je také povinen včas upozornit Objednatele na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící majiteli nedokončením činností, souvisejících se zařizováním záležitostí podle této smlouvy.
3. Po nabytí účinnosti výpovědi je Správce povinen provést uzávěrku účetnictví bez zbytečného odkladu. Za provedení této uzávěrky mu nenáleží zvláštní odměna.
4. O předání bude vyhotoven zápis. Zápis bude obsahovat seznam předaných předmětů.

VIII. Další ujednání

1. Zpracování osobních údajů členů Objednatele ze strany Správce se řídí Smlouvou o zpracování osobních údajů, kterou smluvní strany uzavírají samostatně.
2. V případě porušení jakékoliv povinnosti Správce uvedené v čl. IV nebo v čl. V odst. 3 nebo čl. VII. odst. 2 této smlouvy, je Správce povinen uhradit Objednateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti, maximálně však za všechna porušení povinností v kalendářním měsíci do výše odměny uvedené v čl. VI. odst. 4 této smlouvy. Tím není dotčen nárok na náhradu škody.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Všechna ustanovení této smlouvy je možno změnit nebo doplnit pouze formou písemného dodatku potvrzeného oběma smluvními stranami.
2. Smlouva se řídí českým právním řádem. Pro právní vztahy založené touto smlouvou platí ustanovení občanského zákoníku, v platném znění, a další obecně závazné právní předpisy.
3. Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení na adresu druhé smluvní strany uvedené v této smlouvě, nastanou i v případě, že se doporučený dopis vrátí odesílateli jako nedoručený, a to ke dni, kdy byla zásilka uložena u držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila odesílateli.
4. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí též na právní nástupce smluvních stran.
5. Správce může postoupit práva a povinnosti ze smlouvy svým pobočkám, tj. společností pro správu nemovitostí s oblastním působením, se stejnou majetkovou účastí a statutárním orgánem.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních o rovnocenné platnosti; každá ze Smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.
7. Obě Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé k právním úkonům, že právní úkony spojené s uzavřením této smlouvy učinily svobodně a vážně, že nejednaly v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámily, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
8. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou Smluvních stran.

Příloha č. 1 Cenová kalkulace

Příloha č. 2 Kopie pojistné smlouvy

V Praze dne 20.12.2018

Martin Harniak

Objednatel

V Praze dne 20.12.2018

Domina

Objednatel

V Praze dne 20.12.2018

OptimCARE
www.optimcare.cz
info@optimcare.cz
Tel. +420 284 861 466
Správce