

Příkazní smlouva o správě nemovitosti

uzavřená podle § 2430 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění

Smluvní strany:

1. GENIUS LOCI DEVELOPER, a. s.

se sídlem Osiková 2644, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČ: 26773830, DIČ: CZ26773830

zastoupena Ing. Milanem Boehmem, předsedou představenstva

Ing. Petrem Kubíkem, členem představenstva

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, oddíl B, vložka 8187,

(dále jen „**prodávající**„)

jako vlastník neprodaných bytových a nebytových jednotek v objektu obytného souboru Hostivař

Bytový dům REZIDENCE HOSTIVAŘ, Horolezecká ul. Praha 15,

(dále jen „**dům**“)

a

2. RAK CZ a. s.,

se sídlem Revoluční 725/11, 110 00 Praha 1 – Staré Město

IČ: 256 53 849, DIČ: CZ 256 53 849

zastoupena JUDr. Tomášem Pacnerem, předsedou představenstva,

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, 5269

(dále jen „**správce**„)

prodávající na straně jedné a správce na straně druhé uzavírají tuto smlouvu o obstarání správy domu
(dále jen „**smlouva**“):

Článek I

Výklad některých pojmů

Pro účely této smlouvy se rozumí:

- a) **dům** – budova č.p. dosud nepřidělena, zapsaná v katastru nemovitostí na LV 4533, k.ú. Hostivař, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, pracovištěm Praha, rozdělená prohlášením vlastníka na 35 bytových jednotek a 10 ateliérů s podzemní hromadnou garáží s celkem 37 parkovacími stáními, vč. jejího příslušenství a zastavěného pozemku parc. č. 2413/41 a pozemků funkčně souvisejících s provozem a správou budovy parc. č. 2413/63 vše v k. ú. Hostivař, obec Praha.
- b) **společnými částmi domu** – části domu určené dle prohlášení vlastníka pro společné užívání.
- c) **pozemky** – zastavěná plocha pozemek parc.č. 2413/41 a pozemek funkčně související a provozem a správou domu parc. č. 2413/63 vše v k. ú. Hostivař, obec Praha, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, pracoviště Praha.
- d) **běžnou opravou** – oprava a údržba společných částí domu o předpokládaných nákladech bez DPH do výše 25.000,- Kč bez DPH na jednotlivou akci, které se hradí v poměru spoluvlastnických podílů,
- e) **velkou opravou** – rozsáhlá nebo celková oprava či výměna společných částí domu nad rozsah běžných oprav a udržování; tyto opravy budou provedeny formou poptávkového řízení za účasti vlastníka
- f) **službami** – plnění spojená s užíváním jednotek a společných prostor domu (např. dodávka vody, odvoz odpadu, úklid či osvětlení spol. částí domu apod.), jejichž přesný výčet a rozsah pro jednotlivé vlastníky je uveden na evidenčním či výpočtovém listu,
- g) **„fond oprav“** – příspěvky vlastníků jednotek do příslušných fondů vytvořených v souladu se stanovami společenství vlastníků,

- h) **prohlášení vlastníka** – prohlášení vlastníka budovy o rozdělení vlastnického práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám ve smyslu ustanovení § 1164 občanského zákoníku, vložené do katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, jímž jsou mj. stanovena pravidla pro správu a užívání společných prostor a částí domu vč. technologického vybavení a pozemků,
- i) **správou domu** – zajištění provozu, běžné údržby a oprav společných částí domu, včetně zajištění poskytování služeb v rozsahu stanoveném v čl. III. této smlouvy,
- j) **SVJ** – společenství vlastníků jednotek ve smyslu ustanovení §1194 občanského zákoníku,
- k) **vlastníkem** – vlastník nejméně 50 % jednotek (počítáno dle spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku). V případě, že takový vlastník v důsledku prodeje jednotlivých jednotek již není, potom se vlastníkem rozumí všichni vlastníci jednotek v domě.
- l) **kupujícím jednotky** – se rozumí fyzická nebo právnická osoba, která nabývá práva k bytové nebo nebytové jednotce na základě kupní smlouvy s prodávajícím, vložené do příslušného katastru nemovitostí.

Článek II Předmět smlouvy

- 1) Předmětem této smlouvy je **úplatné obstarání správy domu** zejména pak jeho společných částí vč. příslušenství a pozemků a dále obstarání výkonu některých práv a povinností vlastníků jednotek vyplývajících ze vztahů ke společným částem domu a k jednotkám v tomto domě.
- 2) Činnost správce spočívá **v jednáních jménem vlastníků vymezených jednotek** souvisejících se správou domu, v rozsahu této smlouvy, na základě této smlouvy, příp. plné moci.
- 3) Správce je povinen postupovat při své obstaravatelské činnosti s náležitou péčí a hospodárností, podle ustanovení v této smlouvě, případně na základě plné moci či s písemným souhlasem vlastníka.
- 4) Správce bere na vědomí a souhlasí s tím, že práva a povinnosti vlastníka dle této smlouvy budou na základě kupních smluv o převodu jednotek postupně převedeny na budoucí vlastníky jednotek.
- 5) Správce bude dočasně vykonávat též funkci statutárního orgánu SVJ - "Předseda společenství vlastníků" dle § 1205 a § 159 NOZ. Jedná se o funkci, kdy veškeré úkony bude činit zástupce správce (fyzická osoba) a plně zastoupí funkci samotného výboru SVJ. Výkon funkce předsedy společenství vlastníků se řídí samostatnou smlouvou a předsedou společenství vlastníků bude RAK CZ a. s.

Článek III Správa domu

Rozsah správy domu:

- 1) Správce je jménem vlastníka v souladu s touto smlouvou povinen zajišťovat, za podmínek dále uvedených, správu domu zejména v tomto rozsahu:

Provozní periodické povinnosti vč. dodavatelského zajištění služeb a dodávek:

- a) zajištění úklidu společných částí domu
- b) zajištění úklidu hromadných garáží
- c) zajištění úklidu chodníků přilehlých k domu, příp. komunikace a vjezdů do garáží a kontejner. stání, odvodňovacích žlabů, vodoměrných šachet apod., jsou-li ve vlastnictví členů SVJ
- d) zajištění úklidu, resp. údržby pozemků (vč. zeleně), jsou-li ve vlastnictví a v podílovém spoluvlastnictví členů SVJ
- e) zajištění provozu výtahů vč. telefonního připojení kabin na dispečink provozovatele
- f) zajištění provozu vzduchotechniky garáží (dále jen „VZT“), a ostatních rozvodů technického zařízení budovy, včetně povinnosti uzavřít servisní smlouvu
- g) zajištění provozu garážových vrat
- h) zajištění provozu rozvodů pro data, kabelovou televizi, STA a domácí telefony (dále jen „DT“)
- i) zajištění provozu venkovních částí u vnitřních vodovodních a kanalizačních rozvodů

- j) zajištění provozu systému detekce CO v garážích
- k) zajištění provozu systému EPS včetně jeho připojení na pult centrální ochrany HZS, pokud je takové zařízení v budově nainstalováno, včetně povinnosti uzavřít servisní smlouvu
- l) zajištění provozu zařízení sloužícího pro větrání chráněných únikových cest (světlíky, ventilátory apod.), pokud je takové v budově instalováno
- m) zajištění dodávek el. energie pro společné části domu
- n) zajištění dodávky vody a odvodu odpadních vod pro jednotky a společné části domu
- o) zajištění odvozu odpadků a domovního odpadu
- p) zajištění dodávek tepelné energie a teplé vody pro jednotky ze zdroje ve vlastnictví třetích osob
- q) sledování platnosti revizí dle přísl. norem a zajištění periodických kontrol v rozsahu min.:
 - elektrorozvodů společných částí domu (dále jen „EL“), hromosvodů, výtahu, střechy
 - požárních rozvodů, hydrantů a hasicích přístrojů, vč. prohlídek PO
 - rozvodů VZT vč. strojovny a čidel CO (garáže)
 - mechanismů garážových vrat vč. ovládání, EPS
 - dalších revizí dle prováděcích předpisů pro provoz domu v návaznosti na vybavení domu

Údržba, opravy a rekonstrukce:

- a) zajištění nezbytné drobné údržby a oprav zejména v řemeslech elektro, voda, kanalizace, topení, zámečnická a ostatních stavebních částí domu, resp. jeho společných částí
- b) vypracování a předkládání návrhu úprav a rekonstrukcí včetně předběžných rozpočtů nákladů
- c) zabezpečení havarijního zajištění před následnou opravou
- d) odstraňování závad z revizních zpráv
- e) odstraňování závad v jednotkách po dohodě a na náklady vlastníka jednotky nebo ve společných prostorách domu, přičemž veškeré závady v domě budou hlášeny správci přednostně prostřednictvím elektronické komunikace
- f) zajištění nepřetržité havarijní služby pro řemesla: voda, elektro, kanalizace, topení atd.
- g) správce je oprávněn obstarat opravy domu nebo jeho společných částí jen s předchozím písemným souhlasem vlastníka k provedení konkrétní opravy s výjimkou případů havárie, jedná-li se o zajištění havarijního zabezpečení, resp. nezbytně nutná opatření pro zajištění následné opravy, která nesnesou odkladu. O potřebě provedení běžných oprav a údržby informuje správce vlastníka a vyžádá souhlas s jejich provedením na základě kontroly domu bez zbytečného odkladu po jejich zjištění, příp. je zajistí na základě požadavku vlastníka.
- h) velké opravy je správce oprávněn zajistit jen na základě požadavku vlastníka, které obsahuje
 - způsob zajištění dodavatele projekčních a stavebních prací,
 - způsob financování
 - zastoupení ve věcech stavebního řízení a kontrolní sčinnosti – za zvlášť dohodnutou odměnu
- i) správce je povinen v případě velké opravy o předpokládaných nákladech převyšujících částku 25.000,- Kč bez DPH za jednotlivou opravu poptat nejméně 3 dodavatele a provést vyhodnocení poptávkového řízení s vlastníkem, který písemně stvrdí vybraného dodavatele.
- j) na základě písemné žádosti vlastníka je správce povinen obnovit poptávkové řízení na dodavatele nejdéle do jednoho měsíce od podání žádosti, není-li v daném případě dohodnuto jinak.
- k) správce je povinen předávat vlastníku kopie revizních zpráv vždy nejpozději do 30 kalendářních dní od jejich provedení. Odstranění revizních závad zajistí správce na základě doporučení a v termínu uvedeném v revizní zprávě.

Ekonomická oblast

- a) předpis a výběr záloh na služby a na náklady spojené se správou domu a příspěvků do fondu oprav,
- b) vedení evidence jednotek a vlastníků jednotek v domě, aktualizace stavu vyplývající z běžného provozu domu a jednotek (zejména počtu osob, změn vlastníků apod.) dle hlášení vlastníků jednotek,
- c) při opožděných platbách předepsaných záloh, příspěvků nebo splatných úhrad neprodleně upomínat vlastníka,
- d) předkládání návrhů na soudní vymáhání pohledávek po uplynutí lhůty k zaplacení,

- e) rozúčtování nákladů na služby a nákladů spojených se správou domu na jednotlivé vlastníky jednotek dle pravidel stanovených prohlášením vlastníka nebo dohodou vlastníků. Odečty podružných měřidel měřených služeb v bytech a vyhotovení dílčího vyúčtování těchto nákladů stejně tak jako prvotní sestavení koeficientů podlahových ploch a protokolů zaměření bytů dle vyhl. 372/2001 Sb. – pravidla rozúčtování nákladů, je předmětem činnosti specializované firmy. Náklady na tuto činnost jsou nákladem vzniklého SVJ.
- f) sjednání a udržování v platnosti pojištění domu vč. jeho společných částí a odpovědnosti; pokud nebude dohodnuto jinak, správce zajišťuje pro vlastníka v plném rozsahu styk s pojišťovnou při likvidaci pojistných událostí na domu, resp. jeho společných částech,
- g) vedení evidence výnosů a nákladů domu, stav k 31. 12. běžného roku (prvotní účetní doklady zůstávají uloženy u správce),
- h) vedení evidence hospodaření a správy domu,
- i) zajišťovat vedení korespondence, administrativní a technické dokumentace
- j) v případě, že vzniknou vlastníkoví příjmy podléhající dani z příjmu a správce se o nich prokazatelně dozví, vypracuje správce příslušné daňové přiznání. Zpracování daňového přiznání není součástí mandátní odměny dle této smlouvy.
- k) Provádět přepočty výše záloh na služby a na náklady na správu domu s ohledem na změny cen dodávek a médií od dodavatelů a příspěvků do fondů.

Příkazní smlouva nezahrnuje zpracování mezd. Pokud vznikne požadavek na vyplácení mezd (odměn) statutárnímu orgánu SVJ, kdy s výplatou odměn je spojeno jejich periodické přihlašování do evidence příslušných orgánů, jakož i přihlášení plátce odměny, učiní toto správce na základě zápisu ze shromáždění.

Hospodaření domu:

- 1) Veškeré příjmy a výdaje spojené se správou domu bude správce uskutečňovat prostřednictvím účtu SVJ. S prostředky na účtu je správce oprávněn disponovat pouze v souladu s plněním povinností a v rozsahu stanovených smlouvou.
- 2) Po zapsání SVJ do Obchodního rejstříku je statutární orgán SVJ povinen do 30ti dnů zřídit bankovní účet pro SVJ.
- 3) Prodávající bude od 30. dne po předání nemovitosti do správy správce do doby zápisu každého kupujícího jednotky do katastru nemovitostí (příčemž rozhodným datem je den podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí, který byl následně realizován), hradit za neprodané bytové a nebytové jednotky 50% odpovídajících podílů za:
 - a/ předepsané zálohy na služby a média,
 - b/ dodávku studené vody, tepla a teplé užitkové vody vč. provozu výměníkové či předávací stanice (příp. Kotelny),
 - c/ spotřebu elektrické energie, provoz domovních zvonků, STA či kabelové televize (dle vybavení),
 - d/ úklid a údržbu chodníku, zeleně, garáží, vjezdů a společných prostor domu, včetně generálního úklidu jednotlivých jednotek před předáním novému vlastníkovi (klientovi),
 - e/ náklady na výtahy a další technologická zařízení, která jsou součástí nemovitosti,
 - f/ pojištění domu,
 - g/ daň z nemovitosti,
 - h/ opravy a údržbu,
 - i/ další nutné náklady spojené se zajištěním provozu nemovitosti.
 - j/ prodávající neplatí podíl do fondu oprav za neprodané jednotky.
- 4) Správce je povinen pravidelně (čtvrtletně) vyhotovit evidenci nedoplatků vlastníků jednotek na zálohách na služby a na náklady spojené se správou domu a na příspěvcích do fondu oprav, příp. jiných pohledávek, hromadně upomínat dlužníky a v případě pohledávky vyšší než 30.000,- Kč/jednotku navrhnout vlastníku vymáhání pohledávky právní cestou. Vymáhání pohledávky na základě rozhodnutí vlastníka, zajišťuje vlastník samostatně nebo pověří jeho zajištěním správce. Podklady pro zahájení a postup řízení, jakož i potřebné důkazy, zajišťuje správce, a to za období od vzniku jeho správy domu a je za ně plně odpovědný.

- 5) Správce předkládá vlastníku návrh rozpočtu hospodaření domu vždy pro následující kalendářní rok (s ohledem na dobu výkonu správní činnosti a po obdržení všech nákladů za zúčtovací období v délce trvání jednoho roku) nejpozději do 30. 11. běžného roku. Základním hlediskem při sestavování rozpočtu hospodaření domu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na dodávky služeb a velké opravy společných částí domu, plánované v letech následujících. Součástí návrhu rozpočtu bude kalkulace na jednotlivé velké opravy a návrh výše záloh na služby a náklady spojené se správou domu. Po schválení rozpočtu a výše záloh vlastníkem, je správce povinen informovat vlastníky jednotek o aktuální výši záloh na služby a na náklady na správu domu a příspěvku do fondu oprav na další období.
- 6) Jedenkrát ročně, vždy nejpozději do 31. 5. následujícího kalendářního roku, nebude-li dohodnuto jinak, je správce povinen předkládat vlastníku zprávu o správě domu a hospodaření zahrnující také informaci o činnosti správce v uplynulém kalendářním roce, o výnosech a nákladech hospodaření, o aktuálním zůstatku fondu oprav, o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech, které se týkají společných částí domu nebo činnosti správce, a to vždy nejpozději do 31. 5. násl. kalendářního roku za rok uplynulý, nebude-li dohodnuto jinak.
- 7) Kopie uzavřených dodavatelských smluv je správce povinen předkládat vlastníku vždy do 30 dnů od jejich uzavření.
- 8) Vyúčtování záloh na služby a na náklady na správu domu provádí správce za podmínek stanovených legislativou, případně stanovami.
- 9) Náklady na opravy všech instalačních rozvodů (např. EL, DT, rozvody kabelové televize, apod.) v jednotkách a vnitřních zařízení jednotek je správce povinen vyúčtovat zvlášť každému vlastníku jednotky (s výjimkou záručních oprav zajištěných či provedených v rámci uplatnění odpovědnosti za vady vůči stavebníku a původnímu vlastníku domu a jednotek, společnosti GENIUS LOCI DEVELOPER, a.s.), to platí i pro škody ve společných částech domu způsobené některým z vlastníků, jeho rodinných příslušníků či hostů úmyslně či z nedbalosti.

Ostatní:

- 1) Správce je povinen vést a archivovat technickou dokumentaci (projektovou dokumentaci, revizní zprávy a další) o správě a provozu domu.
- 2) Správce je povinen vést přehlednou a přesnou evidenci hospodaření domu podle obecně závazných právních předpisů vč. vedení dokumentace o úkonech, které jsou předmětem smlouvy. Doklady o příjmech a výdajích spojených se správou a provozem domu je povinen vést odděleně od ostatních domů, které jsou v jeho správě, a na předchozí požádání se zavazuje umožnit vlastníku kdykoliv nahlédnout do účetních dokladů a knih vztahujících se ke správě domu, jakož i do dokladů o provedené kontrole provádění oprav, uplatnění reklamací a odstranění vad.

Další ujednání:

- 1) Správce je povinen zajišťovat správu domu v souladu s touto smlouvou, příslušnými obecně závaznými právními normami, technickými normami a pokyny výrobců technologických zařízení instalovaných v domě.
- 2) Zároveň je správce povinen zajišťovat obstarání předmětu smlouvy s maximální hospodárností a ke splnění tohoto požadavku uzavírat smlouvy s dodavateli na základě poptávkového řízení dle, touto smlouvou, přijatých pravidel. To neplatí pro opravy zajištěné správcem a provedené v rámci uplatnění odpovědnosti za vady vůči stavebníkovi a původnímu vlastníku domu, společnosti GENIUS LOCI DEVELOPER, a.s., jestliže budou provedeny touto společností, nebo jejími dodavateli, na její náklady.
- 3) Správce je dále oprávněn obstarávat výkon práv a povinností vyplývajících z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví a o požární ochraně ve vztahu ke společným částem domu, úkonům ve stavebním, vodohospodářském a jiném řízení a ve všech dalších případech, ke kterým není třeba zvláštní plné moci.
- 4) Správce je oprávněn poskytovat další služby spojené s užíváním jednotek a společných částí domu vyžádaných vlastníkem, nejde-li o odstraňování vad v rámci uplatnění odpovědnosti za vady vůči stavebníkovi a původnímu vlastníku domu, společnosti GENIUS LOCI DEVELOPER, a. s.

- 5) V rozsahu předmětu této smlouvy je správce oprávněn k veškerým jednáním a po předchozím souhlasu vlastníka – po vzniku SVJ – k uzavírání a podpisu příslušných smluv včetně výkonu práv a povinností z nich vyplývajících.
- 6) Kromě výše uvedených činností provádí správce jménem vlastníka další činnosti, ke kterým má zvláštní plnou moc obsaženou v příloze č. 1 této smlouvy.
- 7) Pokud z této smlouvy nevyplyvá něco jiného, může správce ke splnění závazků vyplývajících z této smlouvy použít jiné osoby. Učiní-li tak, odpovídá jako by záležitost obstaral sám.
- 8) Správce je dále povinen co nejdříve ode dne nabytí účinnosti této smlouvy zajistit převod práv a povinností odběratele vyplývajících ze stávajících smluv o zajištění služeb, dodávek, energií a médií spojených s užíváním jednotek a společných částí domu z vlastníka na správce, po založení SVJ se správce zavazuje vyvinout maximální úsilí k co nejrychlejšímu převodu práv a povinností odběratele z uvedených smluv na SVJ.
- 9) Prodávající se zavazuje po zápisu SVJ do rejstříku společenství k převodu této smlouvy na jednotlivé kupující jednotek.
- 10) Končí-li správce svou činnost, předloží **neprodleně vlastníku** zprávu o své činnosti, dále pak zprávu o hospodaření domu ke dni ukončení činnosti v rozsahu uvedeném v odst. 5) tohoto čl. smlouvy. Dále je správce povinen nepsaně předat vlastníku veškerou písemnou a technickou dokumentaci k domu, kterou má k dispozici (tzn., kterou převzal při převzetí domu do správy vč. další, pořízené v průběhu správy) a písemnosti související s výkonem správy, vyúčtovat svěřené finanční prostředky, a to **nejpozději do 60 dnů po ukončení své činnosti**. Správce je povinen umožnit provedení kontroly finančního hospodaření domu osobě určené vlastníkem, v případě prokázaných nesrovnalostí či škod je správce povinen tyto škody vlastníků jednotek nepsaně uhradit.

Článek IV Povinnosti vlastníků jednotek

- 1) Vlastník jednotky je povinen oznámit bez zbytečného odkladu správci potřebu oprav v domě, které má podle této smlouvy zajistit správce, a následně umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 2) Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy jednotek, popřípadě domu, je vlastník jednotky povinen na předchozí vyzvání umožnit přístup do jednotky, pro případ odstranění havárie pak i bez předchozího vyzvání.
- 3) Vlastník jednotky je povinen užívat jednotku a společné prostory v souladu s prohlášením vlastníka.
- 4) Vlastník jednotky je povinen oznámit správci každou skutečnost trvalého charakteru rozhodnou pro změnu určených záloh nebo rozúčtování nákladů na služby a na náklady na správu domů nebo příspěvků do fondů, zejména pak v počtu členů užívajících jednotku, a to nejpozději do 30 dnů od jejího vzniku. Ve stejné lhůtě je vlastník jednotky též povinen oznámit správci změnu zálohovou adresy či změnu čísla bankovního spojení.
- 5) V případě, že některý z vlastníků jednotek, resp. uživatel jeho jednotky, návštěvník nebo osoba s ním spojená, způsobí v domě škodu, je vlastník jednotky povinen na své náklady závadu nepsaně odstranit, popř. škodu uhradit ve prospěch účtu správce a správce je oprávněn tuto škodu vlastníku jednotky vyúčtovat.
- 6) Práva a povinnosti jednotlivých vlastníků jednotek vůči sobě navzájem upravují zejména prohlášení vlastníka, dále pak stanovy a případně příslušná ustanovení občanského zákoníku v platném znění.
- 7) Vlastník je povinen vypracovat a finančnímu úřadu předložit daňové přiznání k dani z nemovitosti v termínech určených obecně platnými právními předpisy, po převodu jednotek klientům pak podává daňové přiznání každý vlastník jednotky samostatně a odděleně.
- 8) Vlastník je povinen po zapsání stavby do katastru nemovitostí nemovitost pojistit a správci předat kopii pojistné smlouvy. Tato pojistná smlouva bude ukončena vlastníkem dnem dokončení předání stavby do správy správce (příp. dnem dle vzájemné dohody), který je povinen zajistit návazně pojištění nemovitosti min. v původním rozsahu.
- 9) Prvořadou povinností vlastníka a následně vlastníka jednotky je včas hradit zálohy a vyúčtování za náklady spojené s provozem nemovitosti a to v termínech a na účet určenými správcem, pod sankcemi dle obecně platných právních předpisů.

- 10) Vlastník (Genius Loci a. s.) se zavazuje výše uvedené povinnosti vlastníků jednotek zakotvit minimálně v rozsahu čl. IV a ostatních článků této smlouvy do stanov **Společenství vlastníků** tak aby byla závazná i pro nové vlastníky jednotek.

Článek V

Úhrada provozních nákladů, zálohy, vyúčtování

- 1) Vlastník jednotky je povinen platit sjednanou odměnu správci dle této smlouvy.
- 2) Vlastník jednotky je povinen hradit zálohy na služby a na náklady na správu domu a příspěvky do fondů dle obdrženého předpisu plateb. Platby budou probíhat **převodem na účet, a to vždy nejpozději do 20-tého dne příslušného měsíce**. Pro účely zaúčtování záloh při ročním vyúčtování nákladů na správu budou vlastníci jednotek platit zálohy každý zvlášť za každou jednotku ve výši uvedené v samostatném předpisu formou evidenčního listu.
- 3) Měsíční zálohy na opravy a udržování společných částí domu však může správce domu změnit jen na základě řádného zdůvodnění, které předloží vlastníkovi, resp. SVJ po jeho založení. Veškeré náklady na správu, provoz, opravy a udržování společných částí domu budou rozúčtovány mezi vlastníky jednotek dle platné legislativy, pravidel v prohlášení vlastníka nebo dle dohody vlastníků a v souladu s obecně závaznými předpisy. Vyúčtování za předchozí rok bude provedeno do termínu stanoveného zákonem, popř. do termínu stanoveného ve stanovách.
- 4) Vlastníci jednotek přispívají zálohově na výdaje spojené s provozem, údržbou (viz služby) a dále s opravami společných částí domu formou tvorby Fondu oprav a to měsíčně částkou 1,- Kč/m² podlahové plochy jednotky, přepočtenou na velikost podílu. Úpravy výše tohoto příspěvku podléhají po založení SVJ rozhodnutí vlastníků jednotek vyjádřeném v usnesení shromáždění vlastníků.
- 5) Vlastník jednotky je povinen správci umožnit odečet stavů poměrových měřidel jednotky umístěných v jednotce za kalendářní rok vždy nejpozději do 15. 1. následujícího roku. Neučiní-li tak, bude správce postupovat v souladu s platnými prováděcími předpisy (např. vyhl. č. 372/2001 Sb.).
- 6) Správce je povinen neprodleně informovat vlastníka, jestliže je s ohledem na aktuální stav zůstatků prostředků na účtu (bez započtení prostředků fondu oprav) a na reálně očekávané příjmy a výdaje zřejmé, že hrozí nedostatek finančních prostředků k úhradě závazků. Přitom je povinen dále upomínat pohledávky po dlužníkovi, resp. předat vlastníkovi, či již vzniklému SJV návrh na právní vymáhání.

Článek VI

Odměna správce

- 1) Za obstarání správy a vedení účetnictví náleží správci odměna ve výši 160,- Kč měsíčně za bytovou jednotku a 40,- Kč měsíčně za garážové stání. Při 45 bytech a 32 garážových stáních činí cena 8 480,- Kč za měsíc bez DPH. K této ceně přísluší DPH v zákonem stanovené výši.
- 2) Odměna sjednaná v odst. 1. nezahrnuje DPH, která bude vždy připočtena v souladu s platnými právními předpisy účinnými ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
- 3) Odměna je splatná měsíčně vždy do 14. dne následujícího měsíce po měsíci, v němž byla správa vykonávána, a to na základě faktury – daňového dokladu vystaveného správcem. DUZP je stanoveno na poslední den v měsíci, v němž byla správa vykonávána.

Článek VII

Porušení smluvních povinností

- 1) Nezajistí-li správce ze své viny opravu nebo udržování společných částí domu v časovém limitu sjednaném v této smlouvě, nepřísluší správci domu za každý započatý den prodlení v plnění smluvních povinností alikvotní část měsíční odměny placené všemi vlastníky jednotek až do doby provedení opravy nebo jiného zajištění provozuschopnosti opravované věci. Toto ustanovení se vztahuje pouze na činnost uvedenou v této smlouvě a nevztahuje se na vyřizování reklamací v rámci uplatnění odpovědnosti za vady vůči stavebníku a původnímu vlastníku domu a jednotek, společnosti GENIUS LOCI DEVELOPER, a. s. po dobu

záruční lhůty domu či jednotky. Pokud opravu (s výjimkou zabezpečení havárie) správce nezajistí z důvodu nedostatku finančních prostředků skládaných jednotlivými vlastníky jednotek zálohově na účet, sankce dle předchozí věty se neuplatní.

- 2) Poruší-li správce svou smluvní povinnost tím, že neposkytuje smluvené služby včas a řádně, použijí se ustanovení občanského zákoníku o slevě z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky včetně ustanovení o lhůtách pro uplatnění práva na slevu a pro jejich promlčení.
- 3) Při opakovaném nebo podstatném porušení povinností správce, může vlastník od této smlouvy odstoupit písemným oznámením doručeným správci.

Vznikne-li v důsledku porušení smluvní povinnosti druhé straně nebo třetím stranám škoda, použijí se ustanovení občanského zákoníku o odpovědnosti za škodu. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na povinnost nahradit škodu v plném rozsahu.

Článek VIII

Zvláštní ustanovení – vedení účetnictví SVJ (po jeho vzniku) - právnické osoby

Správce je povinen na základě podkladů vlastníka a dokumentace pořízené správcem k domu za příslušné zúčtovací období v době výkonu správy domu zajistit vedení účetnictví SVJ – právnické osoby a zpracování účetní závěrky v termínu, včetně případného zpracování a podání přiznání k dani z příjmu, a to dle příslušných právních předpisů.

Článek IX

Platnost smlouvy

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 2) Tuto smlouvu lze zrušit dohodou smluvních stran, nebo výpovědí nebo odstoupením od smlouvy podle článku VII. této smlouvy. Výpovědní doba je sjednána na 3 měsíce a počíná běžet prvním kalendářním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.
- 3) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnost dnem ukončení přejímky domu do správy formou písemného předávacího protokolu a jejími ustanoveními jsou vázáni všichni vlastníci jednotek v domě.
- 4) Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání v této smlouvě nemá za následek neplatnost celé smlouvy.

Článek X

Závěrečná ujednání

- 1) Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neuvedené se řídí příslušnými ustanoveními zejména občanského zákoníku v platném znění.
- 2) Ujednání obsažená v této smlouvě nevylučují odpovědnost každého vlastníka jednotky řádně a svědomitě pečovat o svůj i společný majetek v domě.
- 3) Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných číslovaných dodatků vzájemně odsouhlasených oběma smluvními stranami.
- 4) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, každý s platností originálu, přičemž po dvou vyhotoveních obdrží správce i vlastník. Všechny stejnopisy jsou doslovně shodné.
- 5) Obě strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, že rozumějí vzájemným závazkům, souhlasí s jejím obsahem, že tato byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu připojují svoje podpisy.

Přílohy:

1. plná moc vlastníka správci pro výkon správy

V Praze, dne.....^{30.7.2019}


.....
Ing. Petr Kubík a Ing. Milan Boehm
za prodávajícího (GLD)


.....
JUDr. Tomáš Pacner
za správce (RAK CZ)

PLNÁ MOC

vystavená na základě Příkazní smlouvy o zajišťování správy společných částí bytového domu Rezidence Hostivař, Horolezecká ul. (čp. dosud nepřiděleno), Praha 15 (dále jen "**Rezidence Hostivař**"), uzavřená mezi:

GENIUS LOCI DEVELOPER, a.s.

se sídlem: Osiková 2644, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČ: 26773830, DIČ: CZ26773830

zastoupená Ing. Milanem Boehmem, předsedou představenstva a Ing. Petrem Kubíkem, členem představenstva

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, oddíl B, vložka 8187,

jako vlastníkem neprodaných bytových a nebytových jednotek v objektu obytného souboru Rezidence Hostivař

(dále jen "**zmocnitel**")

a

RAK CZ a. s.,

se sídlem Revoluční 725/11, 110 00 Praha 1 – Staré Město

IČ: 256 53 849, DIČ: CZ 256 53 849

zastoupena JUDr. Tomášem Pacnerem, předsedou představenstva,

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, 5269

(dále jen "**zmocněnec**")

zmocnitel **z p l n o m o c ň u j e** zmocněnce,

ve znění uvedené smlouvy o správě z dnešního dne k:

- a) jednání s dodavateli služeb o zajištění dodávek služeb, energií a médií spojených s užíváním jednotek a společných prostor výše uvedené nemovitosti, zejména se společnostmi Pražská energetika a. s., Pražské vodovody a kanalizace a. s., Pražská plynárenská a.s., ÚVT (datové připojení).
- b) jednání s dodavateli oprav a údržby
- c) uzavírání a podpisu smluv s dodavateli služeb, energií a médií nezbytných k zajištění chodu výše uvedené nemovitosti a jejich jednotek, k převodu stávajících smluv na SVJ jako odběratele
- d) uzavírání a podpisu smluv s dodavateli oprav a údržby a dalších činností nezbytných k zajištění chodu výše uvedené nemovitosti a jejich jednotek, a to za podmínek sjednaných ve smlouvě o správě domu, dále s dodavateli, se kterými byly již před uzavřením smlouvy o správě dohodnuty záručních a pozáruční

podmínky, resp. opravy a jež byly správci oznámeny (vč. převodu stávajících smluv na správce jako odběratele)

e) uzavření a podpisu pojistné smlouvy na dům a společné prostory v rozsahu:

- 1* sdružený živel
- 2* vandalismus
- 3* odpovědnost vůči třetí osobě
- 4* pojistné plnění na celou pořizovací cenu nemovitosti

f) jednání s ostatními fyzickými a právnickými osobami či vlastníky jednotek v uvedené nemovitosti v souladu s uzavřenou smlouvou o správě a v souvislosti s plněním povinností správce resp. vlastníka

g) stanovení předpisu zálohových úhrad spojených s užíváním jednotky a společných částí domu vč. příslušenství, výběru těchto úhrad a použití vybraných prostředků k úhradě smlouvou o správě sjednaných závazků.

V Praze dne 30. 7. 2019

Za společnost GENIUS LOCI DEVELOPER, a.s.



Ing. Petr Kubík a Ing. Milan Boehm

Za správce RAK CZ a. s. zmocnění přijímá:



JUDr. Tomáš Pacner
předseda představenstva

a plnou moc dále převádí v pracovně právním vztahu na zaměstnance RAK CZ a.s..