

FPS s.r.o.
 Pod Harfou 938/40
 Praha 9, 190 00
 IČ: 27128326, DIČ: CZ27128326
 Tel.: 257312801, Fax: 257312839
 E-mail: fps@fps-paha.cz

Společenství pro dům č.p.703, Praha 9 - Letňany

se sídlem Zlonická 703/2, Praha 9

reprezentující ve smyslu zák.č. 72 / 1994 , č. 103 / 2000, č. 451 / 2001, č. 437/2003 a č. 171/2005 Sb. v platném znění vlastníky jednotek, společných prostor a pozemků náležejících k uvedenému objektu

zastoupené předsedou výboru Ing. Janou Liškovou a místopředsedou výboru panem Michalem Knappe

IČ: 27570169

na straně jedné (dále jen "společenství")

a

společnost **FPS s.r.o.**

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

zapsané v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 98394

jednající jednatelem p. Mojmírem Andryšem

IČ: 27128326

DIČ: CZ27128326

na straně druhé (dále jen "správce")

uzavřeli tuto

mandátní smlouvu o obstarání správy společenství vlastníků jednotek

podle ustanovení § 566 a násl. zákona č.513/1991 Sb., obchodního zákoníku, v platném znění a v souladu s § 9 zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění

I.

Předmět smlouvy

1.

Společenství prohlašuje, že je tvořeno vlastníky bytových/nebytových jednotek a spoluvlastníky společných částí domu a zastavěných pozemků:

v obytném domě č.p.703 zapsaném v KN na LV 3986 v katastrálním území Letňany na adrese Zlonická 703, Praha 9.

2.

Předmětem této smlouvy je závazek správce jménem společenství a na jeho účet zabezpečit komplexní výkon správy nemovitostí specifikovaných v čl. I. odst. 1 této smlouvy (dále jen „správa domu“). Správou domu se ve smyslu této smlouvy rozumí obstarání záležitostí Společenství v rozsahu a za podmínek stanovených touto smlouvou a přílohou č.1 k této smlouvě, která je její nedílnou součástí.

II.

Komunikace s vlastníkem.

1.

Veškerá korespondence Společenství bude s jeho přesným názvem zasílána správcem na adresu zástupce Společenství. Jakékoliv změny v evidenci provede správce na základě písemných dokladů potvrzených statutárními zástupci Společenství. Společenství správci neprodleně písemně oznámí změny ve složení výboru, jakož i oprávnění jednotlivých členů výboru. Společenství předá správci podpisové vzory statutárních zástupců.

2.

Nedílnou součástí této smlouvy je výpis z obchodního rejstříku Společenství a výpis z obchodního rejstříku správce, jenž není starší než jeden kalendářní měsíc.

III.

Rozhodování vlastníka

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.

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 do zvolení Výboru Společenství zmocněnec a potom již statutární orgán, kterým je výbor společenství.

3.

Nevyjádří-li se Společenství písemně k návrhu správce do 15 dnů od doručení, nese plnou odpovědnost z případných důsledků za pozdní či žádné vyjádření.

IV.

Práva a povinnosti správce

1.

Veškeré úkony, jež správce při správě nemovitosti činí, koná vždy výhradně jménem Společenství.

2.

Správce se zavazuje v rámci plnění této smlouvy vykonávat zejména tyto činnosti:

a) zajišťovat u oprávněných subjektů dodávku médií a servisní činnosti nezbytně nutnou pro provoz nemovitosti (tj. voda, el. energie, svoz, požární zabezpečení, dodávka tepla a TUV, servis výtahů, provozování televizního a rozhlasového systému, havarijní služba).

b)

- vykonávat správu nemovitosti s odbornou péčí a řídit se přitom pokyny mandanta
- provádět opravu a údržbu objektu na základě Výborem SVJ odsouhlasených cenových nabídek

- vykonávat správu nemovitosti, aniž by k tomu bez souhlasu mandanta použil třetí osoby, popřípadě převedl některé své povinnosti z této smlouvy na třetí osoby
- vést technickou dokumentaci týkající se spravované nemovitosti
- umožnit zástupcům Společenství nahlédnutí do své evidence týkající se spravované nemovitosti
- pečovat o řádný technický stav nemovitosti v rozsahu, v němž je tuto péči povinno provádět společenství, zejména provádět či zajišťovat běžnou údržbu, opravy a předepsané prohlídky nemovitosti či jejích součástí
- bez zbytečného odkladu oznámit Společenství potřebu uskutečnění právních úkonů, zejména potřebu uzavření příslušných smluv, ale i potřebu jiných opatření, jako např. potřebu opravy budovy aj.
- v případě výskytu vad díla v záruční době, ať havarijních či jiných, v zastoupení společenství připravovat a uplatňovat reklamace vůči zhotoviteli bytového objektu
- informovat společenství o potřebě generálních oprav (oprav většího rozsahu) či stavebních úprav a předkládat současně návrh na řešení situace včetně cenových nákladů
- 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 v případě, že není možné zajistit předchozí souhlas zástupce Společenství, tuto skutečnost bez odkladů oznámí zástupci Společenství
- v případě potřeby dostavit na jednání Společenství
- informovat o své činnosti podle této smlouvy 1x měsíčně emailem (vybor@zlonicka.net a revizor@zlonicka.net)
- správce předloží doklad o sjednání pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout Společenství nebo třetím osobám v souvislosti s výkonem správy a toto pojištění bude na svůj náklad udržovat v platnosti po celou dobu platnosti této smlouvy
- 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
- zachovávat mlčenlivost o skutečnostech souvisejících se správou nemovitosti a o skutečnostech, které je třeba v zájmu Společenství a jeho jednotlivých členů uchovat v tajnosti. Tento jeho závazek potrvá i po ukončení právního vztahu, založeného touto smlouvou.
- minimálně 1x ročně se na výzvu SVJ účastnit schůze Shromáždění SVJ
- v termínu do 31.10. příslušného roku předložit správu o činnosti správce za příslušný rok a představit plán revizí a oprav na budoucí rok

5.

Správce je povinen při zajišťování záležitostí společenství dle této smlouvy postupovat v souladu s právními předpisy, se stanovami společenství, s potřebnou odbornou péčí a dle pokynů Společenství a v souladu s jeho zájmy. Pokud ze smlouvy nevyplývá něco jiného, je správce oprávněn plnit svůj závazek ze smlouvy prostřednictvím třetích osob.

V.

Práva a povinnosti Společenství

1.

Společenství má právo a povinnost

- nahlížet do věcné i finanční evidence týkající se správy nemovitosti
- rozhodovat o návrzích správce
- kontrolovat výkon správy
- předat správci stanovy Společenství, ve kterých budou stanoveny povinnosti a práva členů společenství, stanovy budou tvořit přílohu výtisku této smlouvy pro správce
- předat správci evidenci bytů a nebytových prostor před podpisem smlouvy.
- platit veškeré smlouvou dohodnuté platby

2.

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

- vystavit plnou moc správci v rozsahu jeho oprávnění a na požádání ji obnovovat

Důsledky vyplývající z neplnění tohoto závazku jdou k tíži Společenství.

VI.

Finanční hospodaření

1.

Práva a povinnosti Společenství jsou určena obecně závaznými právními předpisy, zákonem č. 72/94 Sb. (zejména pak §§ 13,14,15 a 16), dále pak prohlášením vlastníka a touto smlouvou. Společenství má založen běžný účet v bance, který je užíván pro účely správy, údržby a oprav nemovitosti (dále "běžný účet správy").

VII.

Odměna správce

1.

Za správu nemovitostí přísluší správci na základě této smlouvy měsíční odměna za dům ve výši 3.960,- Kč / měsíc + DPH.

Ceny jsou platné pro rok 2011.

K cenám přísluší DPH v zákonem stanovené výši.

V objektu je 72 bytů a 48 garážových stání.

2.

Odměna správce je splatná vždy do 10. dne následujícího měsíce.

3.

Stanovená odměna bude 1 x ročně valorizována vždy k 1. 1. běžného roku podle indexu vývoje spotřebitelských cen uváděného pro oblast služby Českým statistickým úřadem v bulletinu "Aktuální statistické informace" pro měsíc prosinec předcházejícího roku. Tato valorizace bude vždy předem projednána a odsouhlasena společenstvím.

4.

Odměna neobsahuje úhradu za služby, úhradu havarijní služby, náklady na údržbu, opravy a rekonstrukce, účelně vynaložené náklady na poštovné, kolkovné, kopírování, cestovné, soudní výlohy a ostatní poplatky spojené s vymáháním dlužných částek. Dále neobsahuje daně, správní a jiné poplatky a náklady na stavebně technickou dokumentaci spravované nemovitosti. Neobsahuje též náklady na eventuální vypracování daňového přiznání.

VIII.

Čas plnění

1.

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

2.

Povinnost správce plnit smluvní závazky vzniká dnem předání a převzetí nemovitosti. O předání a převzetí bude sepsán protokol podepsaný smluvními stranami.

3.

Smluvní vztah založený touto smlouvou zanikne:

a) písemnou dohodou stran ke sjednanému datu

b) uplynutím výpovědní lhůty, která činí 3 měsíce a počíná běžet od 1. dne následujícího měsíce po prokazatelném doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

IX.

Ustanovení závěrečná

1.

Za prodlení s plněním peněžitých závazků dle této smlouvy je dlužník povinen uhradit věřiteli smluvní pokutu ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodlení, nestanoví-li smlouva v konkrétním případě jinak.

2.

Za prokazatelné prodlení správce s plněním jeho povinností podle této smlouvy je správce povinen zaplatit Společenství smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý den trvání prodlení. Smluvní pokuta je splatná na základě výzvy adresované správci Společenstvím na jeho adresu uvedenou v této smlouvě, a to na účet Společenství specifikované ve výzvě k zaplacení smluvní pokuty. Toto ujednání o smluvní pokutě nemá vliv na nárok Společenství domáhat se náhrady škody způsobené porušením smluvní povinnosti, jejíž plnění je zajištěno ujednáním o smluvní pokutě.

3.

Správce touto smlouvou nepřebírá jakékoliv závazky Společenství k třetím osobám, vzniklé do dne účinnosti smlouvy.

4.

Tato smlouva může být změněna pouze písemnou dohodou smluvních stran.

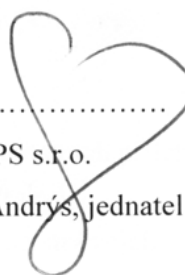
5.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, po jednom pro každou stranu a smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem **1.2.2011**

Praha dne:

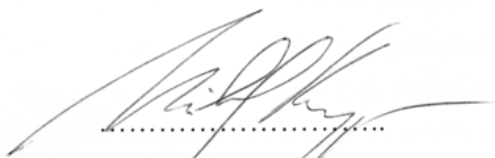


předseda Výboru



FPS s.r.o.

Mojmír Andrys, jednatel



místopředseda Výboru

Příloha č.1 Mandátní smlouvy o správě nemovitosti :

Technická správa - údržba

- průběžná kontrola funkčnosti objektu provozním technikem min. 1x týdně
- zajištění pravidelných revizí u předepsaných zařízení dle příslušných předpisů, včetně zajištění odstranění případných závad
- připravuje uzavírání smluv a jejich dodatků s dodavateli jednotlivých služeb
- organizační zajištění výběrových řízení na dodavatele akcí
- zajištění / kontrola provozu výtahů
- zajištění / kontrola úklidu společných prostor domu, chodníků a ostatních přilehlých ploch (vč. zimního úklidu dle vyhlášky vydané Magistrátem hl. m. Prahy)
- zajištění / kontrola zahradnických prací (sekání trávníků, péče o ostatní zeleň)
- přebírání prací provedených jinými dodavateli a kontrola faktur za tyto práce
- reklamace vad po provedených opravách v záruční době
- 1 x ročně sestavení plánu oprav a revizí na následující rok v termínu do 31.10. příslušného roku
- v termínu do 31.10. příslušného roku předložit SVJ zprávu o činnosti za příslušný rok
- 1x měsíčně přehled o činnosti správce v termínu do 5 dne měsíce následujícího