

OPTIMIS spol. s r.o.
správa nemovitostí
Bendova 1121/5
PRAHA - ŘEPY

č. 202 / 2012

NOVÁ SMLOUVA
"OPTIMIS"

Mandátní smlouva

o obstarání správy nemovitostí a výkonu dalších práv a povinností uzavřená podle
§ 566 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, ve znění pozdějších
předpisů

I. Smluvní strany

OPTIMIS spol. s r.o.

Bendova 1121/5, 163 00 Praha 6 - Řepy

IČ: 63982412

Společnost je zapsána u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 39926

zastoupená: Pavlem Maxou, jednatelem

(dále jen „mandatář“)

a

Společenství vlastníků pro dům Vondroušova 1150-1153, Praha 6

Vondroušova 1151/19, 163 00 Praha 6 - Řepy

IČ: 28459202

společenství je zapsáno u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 9401

zastoupené: Ladislav Besser, předsedou, a Karel Kolínský, místopředseda

(dále jen „mandant“)

II. Výklad některých pojmů

1. Domem se rozumí nemovitost zapsaná na listu vlastnictví LV 5428 v k.ú. Řepy, část obce Řepy, obec Praha.
2. Jednotkami se rozumí bytové jednotky nebo nebytové prostory vymezené jako část domu, které jsou zapsány na samostatných listech vlastnictví.
3. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání.
4. Nemovitostmi se rozumí jednotky a společné části domu.
5. Jednotky i společné části domu jsou vymezeny v Prohlášení vlastníka domu.

III. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je úplatné obstarávání správy nemovitostí, specifikovaných v článku č. II, a výkon dalších práv a povinností vyplývajících z právních vztahů k nemovitostem, jejichž subjekty jsou vlastníci nemovitostí nebo společenství vlastníků jednotek.
2. Správa nemovitostí ve smyslu této smlouvy spočívá v realizaci činností specifikovaných v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy, mandátářem v rozsahu a za podmínek dohodnutých v této smlouvě.
3. Obstaravatelská činnost podle odst. 1. spočívá v právních úkonech jménem mandanta a na jeho účet nebo v uskutečnění jiné činnosti.

IV. Práva a povinnosti mandátáře

1. Mandátář je povinen zejména:
 - a) při správě nemovitostí dle čl. III, odst. 2. této smlouvy postupovat s potřebnou odbornou péčí dle platných právních předpisů a podle pokynů mandanta a v souladu s jeho zájmy;
 - b) v případě nejasností spojených s pokyny nebo zájmy mandanta vyžádat si písemně jejich upřesnění od mandanta. Od pokynů mandanta se může mandátář odchýlit jen tehdy, je-li to nezbytně nutné a v zájmu mandanta. Mandátář je povinen upozornit mandanta na zřejmou nevhodnost jeho pokynů, které by mohly mít za následek vznik škody. V případě, že mandant přes upozornění mandátáře na splnění takového pokynu trvá, ten za škodu takto vzniklou neodpovídá;
 - c) neprodleně informovat mandanta a vyžádat si jeho plnou moc, je-li jí zapotřebí k zabezpečení výkonu práv a povinností mandanta;
 - d) bez zbytečného odkladu předat mandantovi věci, které za něho převzal při vyřizování záležitostí;
 - e) uchovávat a archivovat mandantem předané písemné originální doklady a podklady řádně a tak, aby byla zajištěna jejich bezpečnost a nezcizitelnost, a stejným způsobem nakládat s daty a informacemi, které byly vloženy do počítačových programů
2. Pokud z pokynů mandanta nevyplývá nic jiného, může mandátář ke splnění předmětu této smlouvy využít služeb třetích osob. Mandátář bude provádět kontrolu práce vykonané třetími osobami a bude v případě neplnění jejich povinností uplatňovat sankce.
3. Mandátář je oprávněn jménem mandanta a na jeho účet objednat služby ke splnění pokynů mandanta.
4. Mandátář nese plnou odpovědnost za případné škody vzniklé mandantovi v důsledku nedodržení smluvních nebo zákonem stanovených povinností.

V. Práva a povinnosti mandanta

1. Mandant je povinen zejména:

- a) poskytnout včas mandatáři věci a informace, které jsou nezbytně nutné ke splnění předmětu této smlouvy mandatářem, pokud z jejich povahy nevyplývá, že je má obstarat mandatář;
- b) poskytovat mandatáři potřebnou součinnost k plnění předmětu smlouvy včetně umožnění přístupu do všech částí nemovitosti tak, aby mandatář mohl plnit povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy;
- c) v případě potřeby včas poskytnout plné moci k provádění dohodnutých právních úkonů;
- d) v případě pokynů týkajících se plnění, jejichž hodnota předpokládaně převyší částku Kč 10 000,-- vč. DPH, vydat písemně pokyn k zajištění takového plnění.

VI. Odměna mandátáře

1. Mandatáři vzniká nárok na úhradu, pokud řádně vykonává činnosti, ke kterým je podle této smlouvy zavázán.
2. Výše odměny je specifikována v Příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

VIII. Trvání a zánik smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Tato smlouva zaniká:
 - a) výpovědí,
 - b) dohodou,
 - c) v případě, že na majetek mandátáře nebo mandanta bude zahájeno insolvenční řízení.
3. Obě smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu vypovědět. Výpověď musí mít písemnou formu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná prvním dnem měsíce následujícím po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. Po zániku smlouvy je mandatář povinen vydat veškeré písemnosti a doklady, které má ve svém držení nebo jsou u něj archivovány, a mandant má povinnost tyto písemnosti a doklady převzít. Povinnost uchování a archivování počítačových dat tím však není dotčena.

IX. Závěrečná ustanovení

1. V případech neupravených touto smlouvou se vztahy mezi mandantem a mandatářem řídí příslušnými ustanoveními Obchodního a Občanského zákoníku a těmi obecně závaznými předpisy, které mají vztah k předmětu této smlouvy.
2. Obsah a rozsah této smlouvy lze měnit pouze písemnými dodatky po vzájemné dohodě obou smluvních stran.
3. Tato smlouva nahrazuje v plném rozsahu, Smlouvu o obstarávání správy domu uzavřenou mezi oběma smluvními stranami dne 22.6.2010.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dne 1.1.2013.



Mandant



Mandant

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ
pro dům Vondroušova 1150 - 1153
Praha 6, Vondroušova 1151/19, PSČ 163 00
IČO: 284 59 202 ①



Mandatář

OPTIMIS spol. s r.o.
správa nemovitostí ⑨
Bendova 1121/5
PRAHA - ŽEPY

Specifikace činností, jež jsou předmětem správy nemovitostí dle čl. III., odst. 2 Mandátní smlouvy

Účetní služby (*kategorie Základ*)

- Vedení účetnictví dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a dalších souvisejících předpisů:
 - účtování přijatých a vydaných faktur, pohybů na bankovních účtech, pohybů v pokladně, odměn a dalších položek souvisejících s provozem SVJ (hlavní kniha, účetní deník, knihy analytické evidence), včetně souvisejících formálních kontrol,
 - příprava podkladů pro účetní uzávěrku vč. dokladové inventury
 - zpracování roční účetní závěrky (rozvaha, výkaz zisku a ztráty, příloha) a odeslání kopie schválené účetní závěrky na rejstříkový soud k založení do Sbírký listin
- Proplácení faktur odsouhlasených odpovědnými orgány SVJ
- Zpracování zprávy o hospodaření SVJ, resp. zprávy o hospodaření a činnosti správce a její prezentace na shromáždění vlastníků jednotek
- Běžné účetní poradenství a vysvětlení použitých postupů
- Pravidelná informovanost včetně předkládání průběžných výkazů (obratová předvaha)

Daně (*kategorie Základ*)

- Zpracování přiznání k dani z příjmů

Předpisy záloh (*kategorie Základ*)

- Vyhotovení a distribuce předpisů plateb (zálohy na služby a příspěvky do tzv. fondu oprav), včetně změn předpisu v souvislosti se změnou počtu osob v domácnosti
- Kontrola a měsíční přehledy plateb
- Tvorba upomínek a jejich zasílání jednotlivým vlastníkům
- Roční vyúčtování záloh na služby vč. distribuce vyúčtování uživatelům bytových jednotek
- Vypořádání přeplatků a nedoplatků z vyúčtování služeb

Mzdová agenda (*kategorie Mzdy*)

- Měsíční zpracování mezd/odměn
- Měsíční hlášení pro instituce zdravotního pojištění a sociálního zabezpečení
- Měsíční a roční zpracování související daňové agendy
- Mzdová evidence (mzdové listy, ELDP, potvrzení o zdanitelných příjmech apod.)

Provozní služby¹ (kategorie Základ)

- Zajištění a sledování předepsaných revizí, kontrol a zkoušek v řádných intervalech a následně včasné odstranění zjištěných závad dle příslušných prováděcích předpisů a ČSN (ČTN, ČTN EN)
- Zajištění předepsaných povinností v oblasti požární ochrany
- Smluvní zajištění nepřetržité havarijní služby v řemeslech (instalatéři, elektro, topenáři, plynáři, sklenáři, zámečníci, kanalizace)
- Provádění periodické kontroly objektu (1 x 14 dní) vč. zaslání zprávy o kontrole
- Zajištění drobných oprav, odstranění poruch a údržby domu odsouhlasené objednatelem vč. následného reportu o odstranění
- Smluvní zajištění provedení odečtů poměrových měřidel a vodoměrů
- Zajištění cejchování vodoměrů TUV a SV ve stanovených lhůtách

¹ Zajištěním se rozumí obstarání služeb prostřednictvím třetích osob.

Odměna mandátáře dle čl. VI., odst. 2 Mandátní smlouvy

1. Odměna mandátáře za kalendářní měsíc za služby kategorie Základ a Mzdy dle Přílohy č. 1 činí Kč 10 346,24-- bez DPH + DPH dle platné legislativy (k datu uzavření Mandátní smlouvy je sazba DPH 20 %, částka vč. DPH tedy činí Kč 12 416,--). Tato odměna je stanovena na základě součinu částky účtované za jednotku a počtu jednotek dle níže uvedených údajů:
 - a) za jednotku je účtováno Kč 161,66,-- bez DPH + DPH dle platné legislativy (k datu uzavření Mandátní smlouvy je sazba DPH 20 %, částka vč. DPH tedy činí Kč 194,--),
 - b) počet jednotek domu mandanta k datu uzavření Mandátní smlouvy je 64 dle LV 5428.