

Příkazní smlouva - návrh

Bytové družstvo Sokolovská 1680/178

se sídlem Praha 8, Sokolovská 1680/178, PSČ 180 00

IČO: 248 18 917

Zastoupené:

(dále jen „**příkazce**“)

a

Obyvatelé – Servis, Bytové spoluvlastnictví s.r.o.

se sídlem Štětínská 344/32, Bohnice, 181 00 Praha 8

provozovna Sokolovská, 270/201, Praha 9 – Vysočany

IČO: 048 64 247

zastoupené: Martinem Halíkem, jednatelem

(dále jen „**příkazník**“)

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2430 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. NOZ tuto příkazní smlouvu o odborné pomoci k převodům bytů do vlastnictví

Článek I Předmět smlouvy

- 1) Jednání s představenstvem BD, prohlídka domu, účast na přípravné schůzi s družstevníky.
- 2) Poradenství při řešení aktuální smlouvy o úvěru.
- 3) Vypracování Prohlášení, kterým bude rozděleno právo k nemovité věci, tj. pozemku parc. č. 3561/1, jehož součástí je stavba č.p. 1680, vše v katastrálním území Libeň, obec hl. město Praha, na vlastnické právo k 29 jednotkám.
- 4) Vypracování návrhu na vklad Prohlášení družstva do katastru nemovitostí.
- 5) Vypracování Stanov společenství.
- 6) Vypracování smluv o převodech vlastnického práva k jednotce (dále jen smlouva o převodu) včetně návrhů na vklad do KN.
- 7) Vypracování návrhu na zápis společenství do veřejného rejstříku včetně veškerých příloh.
- 8) Vypracování a zajištění uložení na KÚ podpisových vzorů členů představenstva BD.
- 9) Další dílčí práce vedoucí ke splnění předmětu smlouvy.

Článek II Rozpis konkrétních prací

- 1) Seznámení se s výkresovou dokumentací domu, dohoda o výpočtu ploch bytů z výkresů nebo měřením bytů.

- 2) Základní identifikace domu, přehled jeho vnitřního uspořádání, chodeb, sklepů (kóje i prostor mimo kóje) a všech dalších společných prostor domu.
- 3) Určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky.
- 4) Vypracování formuláře pro vyplnění jmen budoucích nabyvatelů bytů samostatných nebo společných (na základě jejich prohlášení) a potvrzení uvedených údajů družstevníky i družstvem.
- 5) Vypracování „Prohlášení“, kterým se dům rozdělují na jednotky, které bude obsahovat náležitosti dle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. zejména:
 - a) Pojmenování a označení jednotlivých bytů a alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání.
 - b) Určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky.
 - c) Velikost podílů na společných částech, které vycházejí z podlahových ploch bytů. Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu. K takto vymezené ploše bytu budou přičteny plochy místností mimo byt, pokud přicházejí v úvahu.
 - d) Přejedání věcných jiných práv přecházejících se vznikem vlastnického práva k jednotce z družstva na všechny vlastníky bytů nebo na některé z nich.
 - e) Stanovy společenství, obsahující zejména:
 1. název obsahující slovo "společenství vlastníků" a označení domu, pro který společenství vlastníků vzniklo,
 2. sídlo určené v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo,
 3. členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, jakož i způsob jejich uplatňování,
 4. určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení,
 5. jmenovité určení prvních členů statutárního orgánu,
 6. pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí,
 7. pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.
 - f) schémata všech podlaží, určující polohu bytů a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách bytů.
- 6) Vypracování **Návrhu družstva na vklad** Prohlášení do katastru nemovitostí a předání tohoto návrhu s Prohlášením katastrálnímu úřadu. Zapsáním Prohlášení v katastru nemovitostí bude založeno společenství vlastníků.
- 7) Vypracování **Smluv o převodu jednotek** do vlastnictví, které budou obsahovat:
 - a) označení domu údaji podle katastru nemovitostí, určení bytu, který je smlouvou o převodu převáděn,
 - b) určení a popis společných částí domu se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky, Do podlahové plochy jednotek se nezapočítávají lodžie ani

sklepní kóje, neboť tyto prostory nejsou místnostmi. Tyto prostory jsou podle zákona společnými částmi domu. Při tvorbě Prohlášení a smluv o převodech uvádíme, že tyto prostory jsou ve výhradním užívání vlastníka jednotky, ke které tyto prostory patří,

- c) **stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka bytu v jednotce na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,**
- d) jaká věcná a jiná práva přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce z družstva na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich.

Smlouvy o převodu budou obsahovat ustanovení o ceně nabytí jednotky včetně podílu na pozemku.

- 8) Vypracování Návrhů na vklady vlastnického práva na všechny smlouvy o převodech bytů a předání těchto návrhů se smlouvami o převodu katastrálnímu úřadu.
- 9) Jednání s družstvem, zahrnující přebírání a předávání podkladů, vypracování potřebných seznamů, dojednání vypořádání vlastníků s družstvem, následující úpravy dle přání družstva, promítání požadovaných připomínek a požadavků družstva atp.
- 10) Zajištění notáře pro přijetí stanov společenství.
- 11) Vypracování návrhu na zápis společenství do veřejného rejstříku. Vypracování povinných příloh pro členy volených orgánů společenství. Podání návrhu rejstříkovému soudu.

Článek III Povinnosti příkazníka

- 1) Vypracuje dokumenty uvedené v článku II – Rozpis konkrétních prací a předá je příkazci v tištěné i elektronické podobě (Word – Excel) k zajištění podpisů za družstvo a družstevníků.
- 2) Podepsané Prohlášení a smlouvy o převodech společně s návrhy na jejich vklad do katastru nemovitostí převezme od příkazce a doručí je katastrálnímu úřadu. Kopie návrhů na veškeré vklady, potvrzené katastrálním úřadem, předá neprodleně příkazci.
- 3) Je povinen postupovat při plnění svých povinností s potřebnou péčí a v souladu se zájmem příkazce a s platnou legislativou a pokyny katastrálního úřadu. Dále se zavazuje zachovat mlčenlivost o všech skutečnostech, které při plnění předmětu této smlouvy o převodu zjistí, a to až do doby, než se stanou obecně známými.
- 4) Zavazuje se v případě jím zaviněných vad ve zpracování předmětu smlouvy, které by bránily vkladu vlastnického práva, tyto vlastním nákladem odstranit bez zbytečného odkladu.
- 5) Bude řešit případné připomínky Katastrálního úřadu pro hl. město Prahu v období mezi přijetím návrhů na vklady vlastnických práv jednotek domu a jejich zapsáním do katastru na základě plné moci udělené příkazcem.

Článek IV Povinnosti příkazce

- 1) Zavazuje se poskytovat příkazníkovi potřebné administrativní podklady družstva a informace, za jejichž správnost ručí, zejména:
 - a) Dodá velikost podlahové plochy každého bytu.
 - b) Sdělí, jaké jsou finanční podíly na kupní ceně domu a pozemku každé převáděné jednotky, které projedná s účetní družstva.
 - c) Posoudí návrh Prohlášení a návrh jednotné smlouvy o převodu a předá připomínky k těmto návrhům příkazníkovi k případným úpravám.

- d) Zajistí rozdání navrhovaného znění smluv o převodu členům družstva ke kontrole a případným připomínkám.
 - e) Zajistí rozdání konečného znění smluv o převodu členům družstva k podpisům.
 - f) Soustředí podepsané smlouvy o převodu od členů družstva a předá je příkazníkovi.
 - g) Za družstvo zajistí podepsání smluv o převodu a návrhů na vklady do katastru nemovitostí.
- 2) Zavazuje se poskytovat součinnost pro plnění této smlouvy a prohlašuje, že má dostatečné finanční prostředky k plnění svého závazku, vyplývajícího z této smlouvy.

Článek V

Odměna za předmět smlouvy

1. Příkazníkovi za jeho činnost přísluší ze strany příkazce úplata za řádné a včasné naplnění předmětu smlouvy v celkové výši **131.870,- Kč**. Tato cena vychází z předběžného předpokladu rozdělení domu na 29 jednotek. V případě, že bude dům rozdělen na více než předpokládaných 29 jednotek, je příkazník oprávněn zvýšit svou odměnu o 4.547,- Kč za každou takovou jednotku, nedohodnou-li se strany jinak. V případě, že bude dům rozdělen na menší počet jednotek než předpokládaných 29, je příkazník povinen svou odměnu snížit o částku 4.547,- za každou takovou jednotku, nedohodnou-li se strany jinak. Příkazník není plátcem DPH.
2. Orientační ceny dalších prací, které si může BD v průběhu akce objednat:

měření bytů	900,- Kč/byt
práce v hodinové sazbě	900,- Kč/hodina

Všechny případné vícepráce budeme ve spolupráci s družstvem vždy posuzovat individuálně, dle jejich potřeby, rychlosti zpracování a s přihlédnutím na celkový stav zakázky.
3. Cena zahrnuje kromě výše i níže uvedených prací tisk veškerých dokumentů vždy nejprve jako návrh pro družstvo i nabyvatele. Čistopisy Smlouvy o převodu budou vypracovány ve 3 výtiscích (1x pro katastr s ověřenými podpisy, 1x pro BD, 1x pro nabyvatele).
4. Cena nezahrnuje správní poplatek katastrálnímu úřadu za každý převáděný byt a Prohlášení ve výši 2.000,- Kč, ověřování podpisů na smlouvě o převodu ve výši 30,- nebo 60,- Kč (manželé), ověření podpisů představenstva na podpisovém vzoru pro katastrální úřad a správní poplatek 6.000 Kč pro zápis Společenství vlastníků ve veřejném rejstříku, úhradu práce notáře.

Článek VI

Vystavování a placení faktur

Sjednanou odměnu uhradí příkazce příkazníkovi postupně ve fakturačních etapách, na základě dílčích faktur, vystavených příkazníkem takto:

- a) Prvá fakturační etapa bude zahrnovat přípravné práce včetně účasti na informační schůzi pro družstevníky v částce 9.000,- Kč.
- b) Druhá fakturační etapa bude zahrnovat práce uvedené v Rozpisu konkrétních prací uvedených v článku II, odstavec 3 - 4. v částce 17.000,- Kč.
- c) Třetí fakturační etapa bude zahrnovat vypracování návrhu „Prohlášení“ včetně schémat, kterým se dům rozděluje na jednotky, které bude obsahovat náležitosti dle nového občanského zákona č. 89/2012 Sb. v částce 39.000,- Kč.
- d) Čtvrtá fakturační etapa bude zahrnovat návrh jednotné smlouvy o převodu, návrh na vklad Prohlášení do katastru nemovitostí a vypracování návrhu stanov budoucího společenství.

Dále bude zahrnovat případné úpravy návrhu jednotné smlouvy o převodu podle připomínek představenstva v částce 35.000,- Kč.

- e) Pátá fakturační etapa bude zahrnovat vypracování konečného znění všech smluv o převodech jednotek v potřebném počtu výtisků, tisk návrhů na vklady vlastnických práv jednotek do katastru nemovitostí, předání smluv a návrhů k podpisům v částce 31.870,- Kč.
- f) Šestá fakturační etapa bude provedena po vzniku SVJ a cena bude spočtena podle skutečného počtu vymezených a převedených jednotek, podle případně objednaných a provedených víceprací. V případě, kdy příkazník bude zajišťovat měření jednotek pro potřeby Prohlášení, bude toto měření po jeho dokončení fakturováno jako samostatná etapa.

Článek VII Platnost smlouvy

- 1) Smlouva se uzavírá na dobu určitou a končí splněním jejího předmětu, tj. provedením vkladů vlastnických práv jednotek ve prospěch nabyvatelů Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu.
- 2) Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Článek VIII Závěrečná ustanovení

- 1) Změny a doplňky této smlouvy je možné učinit pouze písemně a po dohodě obou smluvních stran.
- 2) Tato smlouva je vyhotovena na šesti stranách ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom výtisku.
- 3) Obě smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem bez výhrad souhlasí. Na důkaz tohoto připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze 2022

za příkazce

.....

.....

za příkazníka

.....

Martin Halík
jednatel