

# PŘÍKAZNÍ SMLOUVA

## **Na klášterním 6, bytové družstvo**

se sídlem Na klášterním 6/1898

162 00 Praha 6 - Břevnov

IČ 624 08 623

(dále jen „příkazce“)

**a**

## **Mgr. Ing. Pavel Gogela**

Sulova 1249, 156 00 Praha 5 - Zbraslav

IČ: 101 62 585

(dále jen „příkazník“)

uzavírají v souladu § 2430 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto příkazní smlouvu o odborné pomoci k převodům bytů a nebytových prostor do vlastnictví:

### **Článek I.**

#### **Předmět smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy jsou přípravné, organizační, konzultační a realizační činnosti příkazníka dle pokynů příkazce a ve vzájemné spolupráci k zajištění převodů jednotek s byty do vlastnictví členů družstva, založení a vznik Společenství vlastníků, popř. další, zde přímo nespecifikované činnosti dle aktuální potřeby a vzájemné dohody příkazce a příkazníka.
2. Specifikace příkazníkem vypracovaných hlavních výstupních dokumentů:
  - a) Prohlášení o vymezení celkem 44 jednotek s byty v pozemku parcelní číslo 3477/183 se stavbou budovy (bytový dům) Břevnov 1898 ve vlastnictví příkazce,
  - b) smlouvy o převodu vlastnického práva k 44 jednotkám do vlastnictví jejich nájemců a členů bytového družstva v počtu výtisků dle potřeb Katastrálního úřadu, převodce, nabyvatelů a pro potřeby finančního úřadu k podání daně z nabytí nemovitých věcí,
  - c) návrhy na vklad vlastnického práva z Prohlášení a Smluv o převodu jednotek do katastru nemovitostí. Každý návrh ve dvojím vyhotovení, z toho vždy jeden výtisk pro potřeby Katastrálního úřadu a jeden výtisk pro příkazce (vyhotovuje se vždy ke každé smlouvě o převodu jednotky podávané do katastru nemovitostí),
  - d) stanovy Společenství vlastníků,
  - e) návrh na zápis ke vzniku Společenství vlastníků včetně všech předepsaných příloh Rejstříkovému soudu.

### **Článek II.**

#### **Rozpis konkrétních prací k plnění předmětu smlouvy**

1. Seznámení se s výkresovou dokumentací budovy, výpočet ploch jednotlivých bytů z projektové dokumentace, a pokud tato dokumentace chybí změření bytů na základě dohody s družstvem. Vše v souladu s nařízením vlády č. 366/2013 Sb.
2. Vypracování přehledových tabulek s plochami všech bytů a stanovení podílů na společných částech bytového domu ke kontrole příkazcem.
3. Základní identifikace budovy, přehledy jejího vnitřního uspořádání, chodeb, sklepů (sklepních kójí i prostor mimo kójí) a všech dalších společných prostor.
4. Vypracování formulářů pro vyplnění osobních dat budoucích nabyvatelů jednotek (Zjišťovacích protokolů) a potvrzení v nich uvedených údajů budoucími nabyvateli i příkazcem.
5. 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.
6. Jmenovité určení věcných a jiných práv a závad, která budou se vznikem vlastnického práva k jednotkám přecházet na všechny vlastníky jednotek nebo jen na některé z nich.
7. Vypracování Prohlášení, které bude obsahovat náležitosti dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zejména:
  - a) pojmenování a označení jednotlivých bytů číslem a umístěním s určením účelu užívání,
  - 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,

- c) velikost podílů na společných částech, které vycházejí z podlahových ploch.  
*(Podlahovou plochu bytu jednotky 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.)*  
*Pozn.: Do podlahové plochy bytů se nezapočítávají plochy lodžii, balkonů a teras ani sklepních kójí, které jsou podle zákona společnými částmi domu. Při tvorbě Prohlášení a smluv o převodech se uvádí, že jsou ve výhradním užívání vlastníka bytu v jednotce,*
- d) přechod věcných jiných práv a závad, přecházejících se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo jen na některé z nich.

**8. Vypracování návrhu stanov společenství vlastníků, obsahující zejména:**

- a) určení základních, popř. specifických požadavků k zapracování do návrhu stanov společenství, zejména: typu orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení, včetně jmen a osobních dat prvních tří členů výboru,
- b) stanovy Společenství vlastníků, obsahující zejména:
- název obsahující termín "Společenství vlastníků" a označení domu, pro který Společenství vlastníků vzniklo,
  - sídlo určené v domě, pro který Společenství vlastníků vzniklo,
  - členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, jakož i způsob jejich uplatňování,
  - určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, jakož i způsobu svolávání, jednání a usnášení,
  - jmenovité určení prvních členů statutárního orgánu (výboru nebo předsedy společenství),
  - pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí,
  - pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství vlastníků, pro příspěvky na správu domu a úhradu nákladů služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

**9. Vypracování schémat všech podlaží, určující polohu bytů a společných částí domu s údaji o podlahových plochách bytů.**

**10. Vypracování smluv o převodu jednotek s bytem do vlastnictví členů bytového družstva, obsahujících zejména:**

- a) označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, specifikaci jednotek, které jsou smlouvou převáděny včetně uvedení jejich podílů na společných částech,
- 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, stanovení spoluvlastnického podílu jednotek na společných částech,
- c) jaká věcná a jiná práva a závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotkám na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich,
- d) ustanovení o ceně nabývaných jednotek pro potřeby FÚ,
- e) k výtisku smlouvy určené k podání do katastru nemovitostí a vlastníkovi (v případě manželů pouze k jedné smlouvě) budou přiložena schémata všech podlaží, určující polohu bytů, garáží a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách bytů.

**V případě, že bude mít nabyvatel více jednotek, budou převedeny jednou smlouvou. Podle toho pak bude upravena i celková cena, cena za smlouvu a za návrh na vklad do KN.**

**11. Vypracování návrhů na vklad vlastnického práva Prohlášení a všech smluv o převodu jednotek a předání návrhů na vklad Prohlášení a prvních max. tří smluv o převodu jednotek Katastrálnímu úřadu. Další smlouvy o převodu jednotek budou zpracovávány a podávány do Katastru nemovitostí ze zákona až po doložení vzniku Společenství vlastníků.**

**12. Vypracování a podání návrhu na zápis Společenství vlastníků Rejstříkovému soudu (pozn.: Vkladem Prohlášení do katastru nemovitostí je Společenství vlastníků **založeno**, zápisem vypracovaného návrhu na prvozápis Společenství vlastníků do veřejného rejstříku **vznikne**), a po doložení této skutečnosti katastru nemovitostí lze pokračovat podáním návrhů na vklad zbývajících smluv o převodu jednotek.**

**13. Jednání s příkazcem, zahrnující účast na informativní schůzce a na schůzi, která bude schvalovat stanovy Společenství vlastníků, poradenství za účelem realizace předmětu této smlouvy, přebírání a**

předávání podkladů, vypracování potřebných seznamů, dojednání vypořádání vlastníků s družstvem, následující úpravy dle požadavků družstva, jednání s dotčnými orgány státní správy apod.

14. V případě potřeby provedení dalších, zde nevyjmenovaných činností dle dohody příkazce a příkazníka.

### **Článek III.**

#### **Povinnosti příkazce**

1. Poskytovat příkazníkovi potřebné administrativní podklady družstva a další nezbytné informace, za jejichž správnost, jakož i za správnost všech vypracovaných výstupních dokumentů jako vlastník nemovitosti ručí.
2. Zajistit distribuci postupně vypracovávaných podkladů členům družstva, jejich připomínkové řízení s předáváním výsledků příkazníkovi.
3. Zajistit podepsání všech příslušných dokumentů členy družstva a v potřebném počtu výtisků.
4. Poskytovat příkazníkovi průběžnou součinnost při plnění předmětu této smlouvy.

### **Článek IV.**

#### **Povinnosti příkazníka**

1. Realizovat veškeré práce a činnosti, uvedené v článku II. s cílem splnění předmětu této smlouvy dle článku I.
2. Postupovat při plnění svých povinností s potřebnou péčí a v souladu se zájmy příkazce; veškeré výstupní dokumenty vypracovávat v souladu s platnou legislativou, pokyny Katastrálního úřadu a Rejstříkového soudu.
3. Zachovat mlčenlivost o všech skutečnostech, které při plnění předmětu této smlouvy zjistí, a to až do doby, než se stanou obecně známými.
4. Řešit bez zbytečného odkladu případné připomínky Katastrálního úřadu a Rejstříkového soudu, dle okolností a na základě plné moci, udělené příkazcem.

### **Článek V.**

#### **Odměna za plnění smlouvy**

1. Příkazníkovi za jeho činnost přísluší ze strany příkazce odměna dle Přehledu hlavních úkonů v Příloze č. 1 této smlouvy v celkové sjednané výši částky **Kč 97 160,--** (viz poznámka v příloze – cenový rozpočet). Příkazník potvrzuje, že uvedená částka nebude navýšena o DPH (příkazník není plátcem DPH).
2. Odměna zahrnuje veškeré režijní náklady příkazníka spojené s plněním předmětu této smlouvy, náklady na tisk a pořizování kopií všech písemných dokumentů.
3. Odměna nezahrnuje správní poplatky s plněním předmětu této smlouvy související, tj. za ověřování podpisů nabyvatelů jednotek na smlouvách o převezech, za ověření podpisů členů představenstva a výboru Společenství vlastníků na Prohlášení, na podpisových vzorech pro Katastrální úřad, na dokladech a podání Rejstříkovému soudu (Kč 30,-- za jeden podpis), správní poplatek v hodnotě Kč 1.000,-- ke každému návrhu na vklad (Prohlášení a každé smlouvy o převodu jednotky či jednotek), správní poplatek Kč 6.000,-- k podání návrhu na zápis Společenství vlastníků Rejstříkovému soudu a správní poplatky za výpisy z KN a OR, potřebné v průběhu zápisů do KN a OR.
4. Odměna ve výši dle odstavce 1 tohoto článku může být měněna:
  - a) pro případ nezbytných či jinak neočekávaných úkonů v průběhu plnění předmětu této smlouvy, avšak výhradně po vzájemné dohodě smluvních stran, pouze za předpokladu příkazníkem řádného zdůvodnění navýšení, a to max. o 10 % ze sjednané částky,
  - b) na základě zadání víceprací, požadovaných příkazcem nad rámec předmětu této smlouvy.

### **Článek VI.**

#### **Vystavování a úhrada faktur**

1. Sjednanou odměnu uhradí příkazce postupně v šesti fakturačních etapách, na základě dílčích faktur, vystavených příkazníkem vždy po odevzdané práci dle návrhu odměny za realizované služby, uvedené v „Nabídce...“ ze dne 31. 10. 2016 takto:
  - a) první fakturační etapa bude zahrnovat plnění, uvedená pod body 1a), b) přílohy a bude fakturována v částce **12 200,- Kč**
  - b) druhá fakturační etapa bude zahrnovat vypracování návrhu prohlášení včetně návrhu schémat jednotlivých podlaží domu a návrhu stanov budoucího společenství vlastníků, které budou součástí Prohlášení (bod 1 c)-část. ve výši 30 000,-Kč, bod 2a), a částečné plnění bodu 3. ve výši 2 000,- Kč přílohy) a bude fakturována v částce **37 000,- Kč**

c) třetí fakturační etapa bude zahrnovat zpracování případných připomínek do Prohlášení a jeho zpracování do definitivní podoby (bod 1c – část. ve výši 5 000,- Kč přílohy), vypracování návrhu na vklad a podání do KN (bod 1d) přílohy; vypracování a schválení návrhu rámcové Smlouvy o převodu jednotky s bytem do vlastnictví (bod 1e) a částečné plnění bodu 3. ve výši 1 000,- Kč přílohy a bude fakturována v částce **8 700,- Kč**

d) čtvrtou fakturační etapou bude, po vkladu práva z Prohlášení, vypracování a předání Smluv o převodu třem členům bytového družstva včetně schémat a návrhů na vklad do katastru v odpovídajícím počtu výtisků k podpisu a jejich podání do KN (částečné plnění bodu 1f) a 1g) přílohy); vypracování návrhu na prvozápis Společenství vlastníků do veřejného rejstříku a podání návrhu Rejstříkovému soudu k registraci Společenství vlastníků (bod 2b) a bude fakturováno **5 370,- Kč**

e) pátá fakturační etapa bude řešena po vzniku Společenství vlastníků a bude zahrnovat vypracování a předání smluv včetně schémat a návrhů na vklad do KN zbývajících členů v odpovídajícím počtu výtisků k podpisům a jejich podání do KN (částečné plnění bodu 1f) a 1g) přílohy a částečné plnění bodu 3. ve výši 1 500,- Kč a bude fakturováno **33 890,- Kč**

2. Vystavené faktury budou příkazcem uhrazeny vždy se splatností do deseti pracovních dnů od jejich vystavení a na účet, ve fakturách příkazníkem vyznačený.

### **Článek VII. Platnost smlouvy**

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou a končí splněním jejího předmětu, tj. provedením vkladu vlastnických práv jednotek ve prospěch nabyvatelů Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu a nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami.

### **Článek IX. Závěrečná ustanovení**

1. Změny a doplňky této smlouvy je možné učinit pouze písemně a po dohodě smluvních stran.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, s jejím obsahem bez výhrad souhlasí a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha – Cenový rozpočet

Praha, ...15.4.2017.

za představenstvo příkazce

příkazník

Na Křištofském 6  
BYTOVÉ DRUŽSTVO  
Na Křištofském 759/6a, Praha 6, 162 00  
IČO 25222111

.....  
Václav Vrána, předseda představenstva

.....  
....., člen představenstva

.....  
Mgr. Ing. Pavel Gogela

**Cenový rozpočet**

Na klášterním 6, bytové družstvo

**Přehled hlavních úkonů a fakturačních kroků**

	Činnost	Počet jednotek	Cena	
			na jednotku	Celkem
<b>1.</b>	<b>Práce spojené s vypracováním Prohlášení a převody bytů do vlastnictví členů družstva:</b>			
	a) přípravné práce, zejména: shromáždění podkladů a jejich vyhodnocení, stanovení metodiky výpočtů podílů jednotek na společných částech, uzavření příkazní smlouvy atd.			1 200
	b) zpracování ploch bytů dle projektové dokumentace případně kontrolní přeměření typových bytů (výpočty podlahových ploch bytů dle nař. vl. č. 366/2013 Sb.), zpracování údajů do tabulky pro bytový dům a výpočty podílů na společných částech, vypracování a předání Zjišťovacích protokolů ke každému bytu	44	250 Kč	11 000
	c) <b>Prohlášení</b> - vypracování návrhu Prohlášení bez stanov SV, připomínkové řízení, úprava, vypracování schémat podlaží, zpracování odsouhlasených stanov do Prohlášení, definitivní verze Prohlášení, tisky			35 000
	d) Návrh na vklad Prohlášení do KN, tisky	1	200 Kč	200
	e) Vypracování návrhu rámcové Smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce a zpracování její definitivní podoby po připomínkách BD			2 500
	f) Vypracování <b>Smluv jednotlivým členům</b> na základě údajů ze Zjišťovacích protokolů a Prohlášení a předání jejich definitivního znění včetně schémat k podpisům (každá smlouva 4 x pro jednotlivce, 5 x pro manžele), z toho 1 výtisk je určen jako příloha k příznání k dani z nabytí nemovitých věcí	44	670 Kč	29 480
	g) Návrhy na vklad Smluv do KN, tisky	44	120 Kč	5 280
<b>2.</b>	<b>Vypracování stanov a registrace SVJ ve Veřejném rejstříku</b>			
	a) stanovy SV (vypracování návrhu stanov, účast na schůzi, která bude schvalovat stanovy SV, připomínkové řízení, úpravy, atd.) s tím, že stanovy budou součástí Prohlášení, tisky	-	-	5 000
	b) vypracování návrhu podání Rejstříkovému soudu k registraci SV včetně předepsaných příloh, tisky, atd.	-	-	3 000
<b>3.</b>	<b>Související administrativní činnosti a jednání</b>			
	Účast na informační schůzce s představenstvem případně na členské schůzi, kde bude členům BD vysvětlen proces převodu bytů do vlastnictví, založení společenství vlastníků, daňové souvislosti s převody, vysvětleny následné činnosti, nezbytné po převezech a zodpovězeny další dotazy členů družstva; účast na schůzi, která bude schvalovat stanovy SVJ; průběžné poradenství, řešení problémů spojených s převody atd.	-	-	4 500
<b>C e l k e m</b>			-	<b>97 160</b>

**Cena nezahrnuje:** správní poplatky Katastrálnímu úřadu, Městskému soudu Praha a ověřování podpisů

**Poznámka:** Cenový rozpočet uvedený v bodu 1 f) a g) odovídá převodu 44 jednotek samostatnými smlouvami. Pokud bude jednomu nabyvateli převáděno více jednotek, budou převedeny jednou smlouvou a bude zpracován jeden návrh na vklad smlouvy do KN. V takovém případě bude upravena i cena za smlouvu a to na 750,- Kč/1 smlouva a cena za návrh na vklad 150,- Kč/1 návrh.