

SMLOUVA O ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY DOMU

Smluvní strany:

Bytové družstvo Bystřice

se sídlem: Bystřice, Nová.501, PSČ 257 51

IČ: 257 38 160

zapsáno ve veřejném obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, v oddíle Dr 4468

bankovní spojení ČS,a.s., pobočka Benešov

Č. účtu 326187389/0800

zastoupeno předsedkyní představenstva Janou Součkovou

a členem představenstva Mgr. Vlastou Žejdlovou

(dále jen „správce“) na straně jedné

a

Společenství vlastníků jednotek pro dům čp.524 v ulici Nová

se sídlem: Bystřice, Nová 524, PSČ 257 51

IČ: 289 69 227

zapsáno ve veřejném obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, v oddíle S 10756

bankovní spojení ČS,a.s., pobočka Benešov

Č. účtu 536869329/0800

zastoupeno: předsedou výboru Mgr. Petrem Vobeckým

a místopředsedou výboru Martinem Puchem

(dále jen „objednatel“) na straně jedné

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto **smlouvu o zajišťování správy domu** následovně:

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Objednatel je osobou odpovědnou za správu domu **čp. 524**, na pozemku st.p.č. 821, v katastrálním území Bystřice u Benešova, obec Bystřice ulice Nová (dále jen „dům“) ve smyslu ustanovení § 1190 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“).
2. V domě je celkem 19 bytových jednotek a 1 nebytová jednotka – halová garáž.
3. Účelem této smlouvy je zajištění některých činností správy domu, k nimž je ze zákona objednatel povinen, prostřednictvím osoby správce.

Čl. II.

Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je úplatné zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu (dále jen „správa“), vedení účetnictví společenství vlastníků jednotek a zpracování přiznání k dani z příjmů právnických osob, přičemž činnost správce podle této smlouvy je podrobněji popsána v čl. III. této smlouvy.
2. Pro vymezení předmětu smlouvy platí a jsou závazná pro strany této smlouvy příslušná ustanovení Prohlášení vlastníka domu o rozdělení práva k nemovité věci ze dne

26.11.2008 (dále jen „prohlášení“) a stanov společenství vlastníků jednotek ze dne 25.10.2016 (dále jen „stanovy“). Zejména se při plnění této smlouvy uplatní následující pravidla uvedená ve výše uvedených dokumentech:

- a. určení společných částí,
- b. pravidla pro správu domu a zastavěného pozemku,
- c. pravidla pro užívání společných částí,
- d. pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství,
- e. pravidla pro příspěvky na správu domu a pro úhradu nákladů na služby
- f. způsob určení výše shora uvedených příspěvků, jak mají být hrazeny jednotlivými vlastníky jednotek.

3. Pro zajišťování činností podle této smlouvy jsou pro správce závazná také rozhodnutí příslušných orgánů objednatele, která budou správci prokazatelně doručena v písemné formě.

Čl. III.

Rozsah činností správce a jeho práva a povinnosti

1. Při provádění správy se zavazuje správce zajišťovat následující záležitosti provozní a technické:
 - a) provoz, údržbu a opravy společných částí domu, což se týká také všech technických zařízení domu jako společných částí.
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
 - c) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace (pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována) pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
2. Při provádění správy se zavazuje správce zajišťovat následující záležitosti správního rázu:
 - a) veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchování dokumentace.
 - b) stanovení záloh na plnění poskytovaná s užíváním jednotek (dále jen „služby“) na základě objednatelem odsouhlasené výše předpokládaných ročních nákladů na služby, a to celkovou výší za dům, výší měsíční zálohy za dům jako 1/12 z celkové roční zálohy za dům a výší měsíční zálohy připadající na jednotlivé vlastníky jednotek v souladu s příslušnými předpisy a rozhodnutím shromáždění vlastníků. Správce je oprávněn změnit v průběhu zúčtovacího období takto stanovené výše záloh bez písemného souhlasu objednatele při změně cen poskytovaných služeb ze strany jejich dodavatelů nebo při změně rozsahu poskytovaných služeb, předem písemně schválené objednatelem, přičemž změnu výše měsíčních záloh písemně oznámí správce objednateli nejpozději 30 dnů před začátkem měsíce, ve kterém poprvé ke změně záloh dojde;
 - c) vyúčtování záloh podle písm. b) s vlastníky jednotek nejpozději do 30.4. po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, a vypořádání rozdílů (přeplatků a nedoplatků) z vyúčtování záloh podle písm. b) s vlastníky jednotek nejpozději do 2 měsíců od doručení vyúčtování vlastníků jednotek. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy, rekonstrukce a modernizaci domu se nevypořádává a převede se do dalšího roku;

- d) vedení účetnictví vč. vypracování účetní závěrky, zpracování a předložení daňových přiznání, která postupuje objednateli 5 dnů před lhůtou danou právním předpisem pro jeho předložení FÚ, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek;
 - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek;
3. Pro účely správy domu je správce oprávněn sjednávat smlouvy po předchozí konzultaci s objednatelem, dohlížet na plnění uzavřených smluv a vymáhat nároky z porušení povinností druhé smluvní strany, a to zejména smlouvy o:
- a) provedení revizí, údržby a oprav společných částí domu a poskytování služeb, nejde-li o služby, které si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie do jednotlivých bytů), tj. dodávky elektrické energie, dodávky tepla a teplé užitkové vody, dodávky studené vody a odvod odpadních vod, úklid společných prostor domu, odvoz komunálního odpadu;
 - b) pojištění domu. Činnost správce podle této smlouvy se vztahuje také na řešení likvidace pojistných událostí;
 - c) provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá správce ani osoba odpovědná za správu oprávnění je provozovat, jako jsou výměňkové stanice a výtah, včetně péče řádného správce majetku při nakládání s nimi. Při zajištění a zabezpečení provozu technických zařízení v domě se správce bude řídit písemnými pokyny objednatele. Správce zajistí vybírání a zúčtování plateb se subjekty, jimž tato zařízení slouží;
4. Správce je povinen na základě žádosti od objednatele předložit objednateli, a to nejpozději do 30 dnů, není-li dohodnuto jinak, zprávu o své činnosti, včetně výsledků hospodaření domu, přehled o stavu společných částí domu a o ostatních závažných skutečnostech spojených se zajišťováním správy nebo zprávu o obstarání záležitosti a stavu majetku společenství.
5. Správce umožní objednateli kdykoli přezkoumat účetní knihy a doklady týkající se správy a poskytne mu na vyžádání potřebné informace, jak je správa vedena. Správce určí úřední hodiny, v nichž umožní na základě předchozího objednání vlastníkům jednotek nahlédnutí do smluv, účetních knih a dokladů v souladu s ustanovením §1179 NOZ, podle pravidel stanovených objednatelem.
6. Při výkonu správy správce postupuje podle této smlouvy, v souladu se zájmy objednatele.
7. Jestliže příslušný orgán objednatele neschválí výši příspěvků na správu domu pro příští období (uvedených v odst. 2., písm. b) a c) tohoto článku), je správce oprávněn vybírat od vlastníků platby ve výši schválené pro předchozí období. Nebudou-li schváleny zálohy na služby (podle odst. 2., písm. d) tohoto článku), stanoví správce vlastníkům zálohy v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., v platném znění.
8. Správce se zavazuje vybírat platby od vlastníků, případně další platby související se spravovanými nemovitostmi, na účet objednatele vedený u banky. Pro správce se zřizují dispoziční práva k účtu (náhled a zadání platby) Úhradu plateb na základě smluv uzavřených se třetími osobami nebo na základě faktur je oprávněn z účtu objednatele poukazovat pouze objednatel.

9. Správce je oprávněn a zavazuje se zpracovávat osobní údaje vlastníků jednotek výlučně v souladu se správou domu a pozemku a s plněním této smlouvy. Správce je povinen chránit osobní údaje vlastníků jednotek před zneužitím ze strany dalších osob.

Čl. IV. Práva a povinnosti objednatele

1. Objednatel je povinen poskytovat správci součinnost, která je nutná k řádnému plnění této smlouvy, bezodkladně písemně informovat správce o změně vlastníků jednotek v domě, o rozhodnutích orgánů společenství majících vliv na plnění podle této smlouvy a bezodkladně oznámit správci všechny ostatní skutečnosti rozhodné pro plnění předmětu této smlouvy.
2. Objednatel poskytne správci všechny potřebné podklady pro vyúčtování záloh podle čl. III. této smlouvy, zejména způsob rozvržení nákladů na služby na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li tento způsob upraven zvláštními předpisy.
3. Objednatel se zavazuje uhradit správci za jeho činnost podle této smlouvy odměnu dle následujícího článku.

Čl. V. Odměna

1. Za plnění předmětu této smlouvy sjednávají strany této smlouvy pro správce odměnu ve výši 10.800Kč, slovy deset tisíc osm set (tj. 180,- Kč za 1 jednotku měsíčně) která je splatná do 20. dne prvního měsíce ve čtvrtletí na účet č. 326187389/0800.
2. Správce je oprávněn uplatnit u objednatele vždy do 31. března každého kalendářního roku zvýšení odměny z důvodu inflace ve výši zjištěné Českým statistickým úřadem pro předchozí kalendářní rok. Jestliže správce tento svůj nárok uplatní, vzniká objednateli povinnost od následujícího měsíce hradit správci odměnu navýšenou o hodnotu inflace.
3. Vedle odměny se objednatel zavazuje uhradit jím předem odsouhlasené náklady na pořízení softwaru pro výkon správy dle této smlouvy vyvolané změnou právních předpisů.

Čl. VI. Zmocnění

1. Objednatel tímto uděluje správci plnou moc k zastupování objednatele v záležitostech správy domu před třetími osobami. Správce je oprávněn uzavírat jménem objednatele smlouvy uvedené v čl. III., odst. 3. této smlouvy a je oprávněn nakládat s účtem objednatele podle čl. III., odst. 8. této smlouvy.
2. Objednatel pověřuje správce k vymáhání dlužných plateb, zasílání upomínek k úhradě dlužných částek za služby a příspěvky vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku.
3. Bude-li to k plnění této smlouvy potřebné, udělí objednatel správci zvláštní plnou moc k úkonům, k nimž je potřebná.

Čl. VII.
Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se sjednává s účinností od 1. 7. 2018 jako smlouva na dobu neurčitou a nahrazuje Smlouvu o správě společných částí domu a poskytování dalších služeb uzavřenou mezi smluvními stranami dne 30. 11. 2009.
2. Tuto smlouvu lze jednostranně ukončit výpovědí bez uvedení důvodů jen k 31.12. kalendářního roku, přičemž výpovědní doba činí 3 měsíce a začne plynout od 1.10.běžného roku. Výpověď musí mít písemnou formu.
3. Pokud dojde k opakovanému porušování povinností uvedených v této smlouvě, může druhá strana smlouvu vypovědět jednostranně. Výpovědní doba činí 3 měsíce a začne běžet první den kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď smlouvy prokazatelně doručena druhé straně.
4. Do skončení výpovědní doby je správce povinen postupovat podle této smlouvy. Nejpozději do 30 dnů po skončení výkonu správy je správce povinen předložit objednateli správu o své činnosti a písemné materiály, které měl v souvislosti s touto činností k dispozici, jakož i věcné a peněžní prostředky, které mu byly svěřeny.
5. Správce je při skončení účinnosti této smlouvy povinen učinit všechna opatření, která jsou nutná k odvrácení škody v důsledku přerušení činnosti správce ve prospěch objednatele.

Čl. VIII.
Společná a závěrečná ustanovení

1. Dnem splnění všech peněžních závazků podle této smlouvy, a to jak objednatel vůči správce, tak i naopak, je den připsání příslušné částky na účet věřitele.
2. Správce neodpovídá za škody, které byly způsobeny nedostatkem finančních prostředků na účtu objednatele nebo které byly způsobeny v důsledku prodloužení objednatele s poskytnutím součinnosti.
3. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy je možno provádět pouze písemnými, průběžně číslovanými dodatky.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž jeden obdrží správce a jeden objednatel.

V .Bystřici dne

V Bystřici dne

Objednatel:

Správce:

.....

.....