

SMLOUVA O ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY DOMU A POZEMKU (SMLOUVA O SPRÁVĚ NEMOVITOSTÍ)

Bytové družstvo: Bytové družstvo občanů Máj
se sídlem: Dukelská 253, 742 42 Šenov u Nového Jičína
IČ: 146 148 80
zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném KS Ostrava, v oddíle Dr XX, vložka 27.
bankovní spojení ČSOB a.s.
Č. účtu 888 310 / 0300
zastoupeno předsedou představenstva Ing. Jiřím Kurešem
místopředsedou představenstva Jiřím Miechem
(dále jen „správce“) na straně jedné

a

Společenství vlastníků jednotek: Společenství vlastníků K.Čapka 1720/4
se sídlem: Karla Čapka 1720/4, 741 01 Nový Jičín
IČ: 031 045 59
zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném KS Ostrava, v oddíle S, vložka 11411
bankovní spojení FIO banka a.s.
Č. účtu 2700619874/2010
zastoupeno: předsedou výboru
členem výboru
((dále jen „objednatel“) na straně jedné

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto **smlouvu o zajišťování správy nemovitostí** následovně:

Čl. I. Úvodní ustanovení

1. Objednatel je osobou odpovědnou za správu domu čp. 1720, na pozemku st.p.č. 964, v katastrálním území Nový Jičín, Dolní Předměstí, , obec Nový Jičín ulice Karla Čapka 4, č. popisné/orientační 1720/4 (dále jen „dům“ a „pozemek“ nebo společně také jen jako „nemovitosti“) ve smyslu ustanovení § 1190 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“).
2. V domě je celkem 77 bytových a 1nebytových jednotek.
3. Účelem této smlouvy je zajištění některých činností správy domu a pozemku, k nimž je ze zákona objednatel povinen, prostřednictvím osoby správce.

Čl. II. Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je úplatné zajišťování správy, provozu, oprav a stavebních úprav společných částí domu a pozemku (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 23.03.2000 (dále jen „prohlášení“) a stanov společenství vlastníků jednotek ze dne 29.04.2014 (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 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.

Čl. III.

Rozsah činností správce a práva a povinnosti správce

1. Při provádění správy se zavazuje správce zajišťovat následující záležitosti provozní a technické:
 - a) provoz, údržbu, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; což se týká také všech technických zařízení domu jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
 - c) uplatnění práva vstupu do bytu ve smyslu obecně závazných právních předpisů 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, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle právních předpisů a zajišťování dalších činností, které jinak vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
 - b) na základě požadavku objednatele vypracování návrhu dlouhodobého plánu oprav, rekonstrukcí a modernizací domu včetně plánovaných výdajů na jejich realizaci a jeho předložení nejpozději do 30 dnů. objednateli ke schválení. K předloženému návrhu plánu se objednatel vyjádří nejpozději do 60 dnů po jeho obdržení. Nevyjádří-li se v této lhůtě, má se za to, že návrh plánu schválil a na základě toho stanoví správce výši roční tvorby dlouhodobé zálohy na opravy, rekonstrukce a modernizace domu celkem, výši měsíční tvorby za dům jako 1/12 z celkové roční tvorby za dům a výši měsíční tvorby této zálohy připadající na

- jednotlivé vlastníky jednotek. Správce je oprávněn měnit v průběhu zúčtovacího období výši měsíčních záloh stanovených v tomto odstavci jen na základě písemného souhlasu objednatele;
- c) na základě požadavku objednatele vypracování návrhu rozpočtu výdajů na správu domu a pozemku nehraněných z dlouhodobé zálohy na opravy, rekonstrukce a modernizace domu pro následující rok a jeho předložení objednateli nejpozději do 30 dnů. K předloženému návrhu plánu se objednatel vyjádří nejpozději do 60 dnů po jeho obdržení. Nevyjádří-li se v této lhůtě, má se za to, že předložený návrh schválil. Na základě schváleného plánu výdajů stanoví správce celkovou výši roční zálohy na tyto výdaje za dům, výši měsíční zálohy za dům jako 1/12 z celkové roční zálohy za dům a výši měsíční zálohy, připadající na jednotlivé vlastníky jednotek. Správce je oprávněn měnit v průběhu zúčtovacího období výši měsíčních záloh stanovených v tomto odstavci jen na základě písemného souhlasu objednatele,
 - d) stanovení záloh na plnění poskytovaná s užíváním jednotek (dále jen „služby“) na základě objednatelům odsouhlasené výše předpokládaných ročních nákladů na služby, a to celkovou výši za dům, výši měsíční zálohy za dům jako 1/12 z celkové roční zálohy za dům a výši 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 objednatel, přičemž změnu výše měsíčních záloh písemně oznámí správce objednateli nejpozději 30 dnů před začátkem měsíce, ve kterém poprvé ke změně záloh dojde;
 - e) vyúčtování záloh podle písm. b), c) a d) s vlastníky jednotek nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, a vypořádání rozdílů (přeplatků a nedoplatků) z vyúčtování záloh podle písm. c) s vlastníky jednotek nejpozději do 3 měsíců od doručení vyúčtování vlastníků jednotek. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy, rekonstrukce a modernizaci domu se nevypořádává a převede se do dalšího roku;
 - f) vedení účetnictví vč. vypracování účetní závěrky, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek;
 - g) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníků 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;
 - h) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv;
 - i) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
3. Pro účely správy domu a pozemku je správce oprávněn sjednávat smlouvy a dohlížet na plnění uzavřených smluv a vymáhat nároky z porušení povinností druhé smluvní strany, a to zejména smlouvy o:
- a) provedení revizí, údržby, oprav a stavebních úprav společných částí domu a poskytování služeb, nejde-li o služby, které si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostor), tj. dodávky elektrické energie a plynu, dodávky tepla a teplé užitkové vody, dodávky studené vody a odvod odpadních vod, úklid společných prostor domu a péší komunikace přináležející k domu a pozemku, čištění komínů, a zajištění dalších služeb ;

- b) pojištění domu. Správce předloží objednateli do 3 měsíců návrh pojistné smlouvy na dům (v případě, že dům není dosud pojištěn), a zajistí uzavření smlouvy o pojištění domu s pojišťovnou (v případě, že dům není dosud pojištěn). Činnost správce podle této smlouvy se vztahuje také na řešení likvidace pojistných událostí;
 - c) 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;
 - d) nájmu společných částí domu nebo poskytnutí společných částí domu třetím osobám za účelem umístění jejich zařízení, včetně přípravy a uzavření příslušných smluv dle písemného pokynu objednatele, vybírání nájemného a úhrad za služby, rozúčtování a vyplacení příjmu z přijatého nájemného vlastníkům jednotek prostřednictvím objednatele podle jejich spoluvlastnických podílů, a to nejpozději do dvou měsíců po skončení kalendářního roku; a
 - e) rozúčtování.
4. Správce je povinen jednou ročně, nejpozději do konce prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku, předložit objednateli zprávu o své činnosti, včetně výsledků hospodaření domu, přehled o stavu společných částí domu a pozemku a o ostatních závažných skutečnostech spojených se zajišťováním správy. Na základě žádosti objednatele je správce povinen též podat zprávu o obstarání záležitosti a stavu majetku společenství, a to nejpozději do 30 dnů dnů, není-li dohodnuto jinak.
 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 objednatel.
 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.
 8. Platby uživatelů bytových jednotek spojené s jejich užíváním se provádí měsíčně, nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce. Správce se zavazuje převádět platby od uživatelů bytových jednotek ve vlastnictví správce na účet objednatele nejpozději do konce následujícího kalendářního měsíce. Dispoziční práva k účtu se zřizují pro objednatele. Pro správce se zřizuje právo nahlížet do účtů objednatele.
 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, vyjma převodů jednotek z vlastnictví správce, 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 měsíční odměnu ve výši 18.720 Kč která je splatná do 15 dne následujícího měsíce na účet č. 888 310 / 0300, VS 536.
2. Správce je oprávněn uplatnit u objednatele vždy do 31.03. 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.

Čl. VI. Zmocnění

1. Objednatel tímto uděluje správci plnou moc k zastupování objednatele v záležitostech správy domu a pozemku před třetími osobami. Správce je oprávněn uzavírat jménem objednatele smlouvy uvedené v čl. III., odst. 3. této smlouvy a nahlížet do účtů objednatele.
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 01.01.2015 jako smlouva na dobu neurčitou.
2. Tuto smlouvu lze jednostranně ukončit ke konci kalendářního čtvrtletí výpovědí podanou alespoň 6 měsíců předem. Výpověď musí mít písemnou formu.
3. Objednatel v případě ukončení smlouvy výpovědí danou správci je povinen uhradit správci veškeré náklady, které mu vznikly v důsledku zajišťování řádné činnosti objednatele.

3. Do skončení výpovědní doby je správce povinen postupovat podle této smlouvy. Nejpozději v den 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.
4. 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 objednatele 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 či pozdním provedení úhrady závazku objednatelem.
3. Objednatel neodpovídá za škody, které vznikly v důsledku nečinnosti správce.
4. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy je možno provádět pouze písemnými, průběžně číslovanými dodatky.
5. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž jeden obdrží správce a jeden objednatel.

V dne

V dne

Objednatel:

Správce:

.....

.....

.....

.....