

Smlouva o obstarání správy domu a výkonu některých práv a povinností plynoucích ze vztahu ke společným částem domu a jednotkám ve vlastnictví

*uzavřená podle § 566 až 576 obchodního zákoníku
a zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a
některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony
(dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), ve znění zákona č. 103/2000 Sb. a zákona
č. 451/2001 Sb.*

Smluvní strany :

**Společenství vlastníků jednotek domu, zapsané v rejstříku
společenství jednotek Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 1205, bankovní
spojení:
zastoupené předsedkyní výboru a místopředsedou
(dále jen „SVJ“)**

a

**Michal Bečka – Osud Reality, Mládeže 1640/20, 169 00 PRAHA 6, Břevnov,
IČO 48609030
(dále jen „správce“).**

SVJ na straně jedné a správce na straně druhé uzavírají tuto smlouvu o obstarání správy domu:

(dále jen „smlouva“)

I.

Článek I.

Vymezení některých pojmů

Pro účely této smlouvy se rozumí :

- a) **dům** budova č.p., k.ú., obec Praha, zapsaná v katastru nemovitostí na LV č...., vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, rozdělená prohlášením vlastníka na bytových jednotek, .. nebytové jednotky a ... garážových stání, vč. jejího příslušenství a zastavěného pozemku parc. č.
- b) **jednotkou** - byt nebo jiný prostor jako část domu vymezená v „Prohlášení vlastníka“ domu, učiněném podle § 4 zákona o vlastnictví bytů ve znění zákona č. 451/2001 Sb. a vloženého do katastru nemovitostí
- c) **společnými částmi domu** - části domu určené dle prohlášení vlastníka pro společně

užívání:

- základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí
 - střecha
 - hlavní svislé a vodorovné konstrukce
 - vchody
 - schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
 - chodby
 - rozvody teplé a studené vody, kanalizace, elektřiny, páteřní rozvody ústředního topení (ÚT) domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací
 - rozvody odsávání a větrání včetně ventilátorů
 - společné technické zařízení mimo zařízení sloužící k zajištění dodávky tepla a ohřevu teplé vody umístěné mimo převáděné jednotky
 - úklidová místnost, místnost pro kola a kočárky, sušárna
 - výtah včetně stroje a výtahové šachty
 - fasády
 - prostory výměňkové stanice
 - instalační šachty
- d) pozemky** - pozemky věcně příslušející k domu parc. č.
- e) běžnou opravou a udržováním** - oprava a údržba spol. částí domu o předpokládaných nákladech do výše 20.000,- Kč na jednotlivou akci
- f) velkou opravou** - rozsáhlá nebo celková oprava, rekonstrukce či výměna společných částí domu nad rozsah běžných oprav a udržování
- g) službami** - plnění poskytovaná pro užívání jednotek (např. dodávka studené vody, úklid společných prostor v domě...), jejichž přesný výčet a rozsah je pro jednotlivé vlastníky uveden na evidenčním výpočtovém listu
- ch) správou domu** - zajištění provozu, běžné údržby a opravy společných částí domu, včetně poskytování služeb v rozsahu stanoveném v čl. III. této smlouvy

Článek II.

Předmět smlouvy

- (1) Předmětem této smlouvy je úplatné obstarávání správy domu jménem společenství a na jeho účet v rozsahu a za podmínek dále v této smlouvě uvedených.
- (2) Činnost správce spočívá v zajištění správy domu ve smyslu této smlouvy, jednak na základě plné moci udělené společenstvím a jednak v praktických činnostech, k nimž plné moci není třeba.
- (3) Pokud z této smlouvy nevyplývá něco jiného, může správce k plnění svých smluvních povinností použít i jiné osoby. Učiní-li tak, odpovídá druhé smluvní straně tak, jako by záležitost obstaral sám.

Článek III.

Správa domu

1. Provozní periodické povinnosti vč. dodavatelského zajištění služeb a dodávek:
 - a/ zajištění úklidu společných prostor bytového domu
 - b/ zajištění úklidu chodníku přilehlého k domu

- c/ zajištění úklidu a údržby pozemku ve vlastnictví či užívání vlastníků domu
- d/ zajištění provozu strojovny VZT
- e/ zajištění provozu garážových vrat
- f/ zajištění provozu rozvodů STA či kabelové televize
- g/ zajištění dodávek el. energie pro společné prostory
- h/ zajištění dodávky vody a odvodu odpadních vod pro jednotky
- i/ zajištění odvozu odpadků a domovního odpadu
- j/ zajištění dodávek tepelné energie a teplé užitkové vody pro jednotky
- k/ sledování platnosti revizí dle přísl. norem a zajištění period:
 - elektrorozvodů společných prostor
 - hromosvodů, střechy
 - požárních rozvodů, hydrantů a hasicích přístrojů
 - rozvodů VZT vč. strojovny a čidel CO (garáže)
 - mechanismů garážových vrat
 - provozu výtahu vč. strojoven

2. Údržba, opravy a rekonstrukce:

- a/ zajištění nezbytné drobné údržby a oprav zejména v řemeslech elektro, voda, kanalizace, topení, zámečnická a ostatních stavebních částí domu, resp. jeho společných částí
- b/ zabezpečení havarijního zajištění před následnou opravou
- c/ vypracování a předkládání návrhu úprav a rekonstrukcí včetně předběžných nákladů
- d/ odstraňování závad z revizních zpráv
- e/ odstraňování závad v jednotkách po dohodě a na náklady vlastníka jednotky

3. Zajištění NONSTOP služby pro řemesla: voda, elektro, kanalizace, plyn, topení

4. Ostatní:

- a/ předpis a výběr záloh na služby a na náklady spojené s užíváním jednotek a společných prostor domu a příspěvků do fondu oprav
- b/ vedení evidence jednotek a vlastníků, aktualizace stavu vyplývající z běžného provozu domu a jednotek (zejména počtu osob, směn jednotek, změn vlastníků apod.)
- c/ při opožděných platbách předepsaných úhrad upozornit vlastníka jednotky a následně při nesplnění jeho povinností uplatnit sankce dle příslušných předpisů
- d/ příprava podkladů pro soudní vymáhání pohledávek po uplynutí lhůty k zaplacení pro SVJ
- e) sjednání a udržování v platnosti pojištění domu vč. jeho společných částí a odpovědnosti; pokud nebude dohodnuto jinak, správce zajišťuje pro SVJ v plném rozsahu styk s pojišťovnou při likvidaci pojistných událostí na domě, resp. jeho společných částech
- f/ rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky jednotek
- g/ vedení výnosů a nákladů domu, stav k 31. 12. běžného roku předložit SVJ (prvotní účetní doklady zůstávají uloženy u správce)
- h/ vedení účetnictví hospodaření a provozu předmětného domu
- i/ zajišťování realizace rozhodnutí, které přijme SVJ jednotlivými vlastníky v souladu se svými stanovami

4. Přepočty cen a služeb a příspěvků do fondů: provádění přepočtu výše rozúčtovaných záloh na služby spojené s užíváním jednotek s ohledem na změny cen dodávek a médií od dodavatelů a příspěvků do fondů v závislosti na potřebách domu a rozhodnutí příslušného orgánu SVJ.

Článek IV.

Zvláštní ustanovení – vedení účetnictví SVJ - právnické osoby.

- 1) Správce je povinen na základě podkladů SVJ a dokumentace pořízené správcem k domu za příslušné zúčtovací období v době výkonu správy domu zajistit vedení účetnictví SVJ - právnické osoby a to dle příslušných prováděcích předpisů.
- 2) V případě, že vzniknou SVJ příjmy podléhající dani z příjmu a správce se o nich prokazatelně dozví, je správce povinen vypracovat příslušné daňové přiznání a předat jej k odevzdání a úhradě daně SVJ, a to v termínu nejpozději do 20. 3. následujícího kalendářního roku za rok předcházející. Cena za zpracování daňového přiznání bude dohodnuta individuálně.
- 3) **Hospodaření provozu nemovitosti je prováděno prostřednictvím účtu SVJ.** Společenství poskytne pověřené osobě správce ke svému bankovnímu účtu dispoziční oprávnění. Správce je povinen sdělit písemně SVJ údaje příslušné osoby, která bude k dispozici s účtem zmocněna. V případě změny příslušné osoby je správce povinen nejpozději 10 pracovních dnů předem informovat SVJ o potřebě změny dispozičních práv.

Článek V.

Práva a povinnosti správce

A) Práva:

1. Správce je oprávněn a zároveň povinen k následujícím jednáním a činnostem jménem SVJ:
 - a) obstarání oprav, údržby a provozu společných částí domu v souladu s tím spojenými právními a prováděcími předpisy, technickými normami a pokyny výrobce předepsaných kontrol, zkoušek a revizí technických zařízení a odstraňování závad zjištěných těmito kontrolami
 - b) obstarání výkonů práv a povinností vyplývajících z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví a o požární ochraně ve vztahu ke společným částem domu
 - c) úkonům ve stavebním, vodohospodářském a jiném řízení a ve všech dalších případech, kdy není potřeba zvláštní plné moci
 - d) poskytování dalších služeb spojených s užíváním jednotek a společných prostor vyžádaných zástupcem společenství, a to na jeho účet, nejde-li o odstraňování oprav z reklamačního řízení
 - e) obstarání běžných oprav, pokud limit běžných oprav za kalendářní rok překročí 200.000,- Kč, je nutný souhlas výboru Společenství podepsaný nejméně jedním členem výboru
 - f) obstarání oprav nad rámec běžných oprav jen po předchozím souhlasu výboru Společenství podepsaným nejméně jedním členem výboru
 - g) u akce přesahující hodnotu 120.000,- Kč poptá správce nejméně tři dodavatele, jehož výběr stvrdí zástupce společenství
 - h) vedení účetnictví o úkonech, které jsou předmětem smlouvy a vyúčtování poplatků souvisejících s užíváním jednotek a společných částí domu
2. V rozsahu oprávnění této smlouvy je správce oprávněn k veškerým jednáním a uzavíráním příslušných smluv (smlouvy o dílo, o opravě věci, o kontrolní činnosti, smlouvy na dodávku služeb...) včetně výkonu práv a povinností z nich vyplývajících.
3. Kromě výše uvedených oprávnění provádí správce jménem SVJ na jejich účet další činnosti, ke kterým má zvláštní plnou moc obsaženou v příloze č. 1 této smlouvy.

B) Povinnosti:

1. V oblasti technické a provozní:

- a) zajištění odstranění havárií neprodleně podle závažnosti a zabezpečení smluvního havarijního servisu
- b) zajišťování běžných oprav
- c) předepsané kontroly, zkoušky a revize technických zařízení a zajištění odstraňování závad zjištěných těmito kontrolami
- d) vedení a archivace technické dokumentace (projektová dokumentace, revizní zprávy) o správě a provozu domu a o finančním hospodaření podle obecně závazných právních předpisů
- e) alespoň jedenkrát ročně informovat zástupce SVJ o hospodaření domu, a to vždy nejpozději do 31. 3. následujícího kalend. roku za rok uplynulý
- f) sestavování rozpočtu domu pro následující kalendářní rok nejpozději do 30. 11. roku předcházejícího a jeho předložení ke schválení zástupcům SVJ

2. V oblasti správy a služeb:

- a) poskytování služeb uvedených v článku 1. bodu h) této smlouvy, přitom se řídit obecně závaznými a prováděcími technickými předpisy a normami
- b) vyúčtování a rozúčtování nákladů za služby mezi jednotlivé vlastníky jednotek, nejdéle však do 30. 4. následujícího roku za rok předcházející

3. V oblasti hospodaření:

- a) Vést přehlednou a přesnou evidenci, doklady o příjmech a výdajích spojených se správou a provozem domu odděleně od ostatních domů, které jsou ve správě správce, zejména pak v oblasti oprav a údržby, v oblasti služeb spojených s užíváním jednotek, a na předchozí požádání umožnit zástupci SVJ nahlédnout do účetních dokladů a knih, jakož i do dokladů o provedené kontrole provádění oprav a o uplatnění reklamací a odstranění vad a poskytnout veškeré související informace.
- b) Nejméně jednou ročně předložit výboru SVJ zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření domu, stavu společných částí domu, jakož i jiných významných skutečnostech, které se týkají společných částí domu nebo jeho činnosti.
- c) Končí-li svou činnost, předloží správce neprodleně, nejpozději však 15 dní před ukončením této smlouvy, SVJ zprávu o ukončení své činnosti, dále pak o faktickém stavu společných částí domu (o uplatněných reklamacích a jejich vyřízení), jakož i o jiných významných skutečnostech týkajících se provozu a správy domu, dále je správce povinen neprodleně předat zástupci SVJ veškerou písemnou a technickou dokumentaci k domu, kterou má k dispozici a písemnosti související s výkonem správy a svěřené finanční prostředky formou vyúčtování, dále nejpozději do 60 dnů po ukončení své činnosti předloží výboru SVJ závěrečné vyúčtování a umožní provedení kontroly finančního hospodaření osobě určené SVJ. V případě, že poruší povinnost stanovenou v odstavci „B“ této smlouvy, je povinen uhradit SVJ smluvní pokutu ve výši měsíčního paušálu odměny dle čl. V odst. 1., nárok na náhradu vzniklé škody tím není dotčen.
- d) Zajišťovat obstarání předmětu smlouvy dle článku II. a násl. této smlouvy a s maximální hospodárností, ke splnění tohoto požadavku uzavírá smlouvy s dodavateli oprav na základě poptávkového řízení, jehož průběh a výsledky předloží zástupci SVJ k předchozímu schválení, pro opravy, jež jsou předmětem záruky díla, nabývá toto ustanovení na platnosti v okamžiku uplynutí záručních lhůt.
- e) Pravidelně (min. 1x za kalend. čtvrtletí) hromadně upomínat evidované pohledávky a dlužníky. Podklady pro zahájení řízení zajišťuje správce, a to za období po vzniku jeho správy nemovitosti, a je za ně plně odpovědný.
- f) Správce zpracovává stanoviska a podklady pro správní a soudní řízení se správou nemovitostí související s tím, že v jakémkoli řízení zastupuje objednatel pouze na základě předchozí dohody a na základě plné moci ad hoc. Odměna správce za tyto činnosti bude smluvními stranami dohodnuta pro každý případ samostatně.

- g) Správce je povinen neprodleně, nejpozději však do 7 dnů po uzavření této smlouvy, sjednat a po celou dobu trvání této smlouvy udržovat v platnosti pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout objednateli nebo třetím osobám v souvislosti s výkonem správy, pokud již nemá takovou smlouvu uzavřenu. Doklady o sjednání pojištění a o řádném placení pojistných částek je povinen objednateli doložit. Kopie pojistné smlouvy bude tvořit přílohu této smlouvy a bude zástupci SVJ předložena do 14 dnů od podpisu této smlouvy.

Článek VI.

Povinnosti SVJ a vlastníků jednotek

- 1) SVJ, resp. vlastník jednotky, je povinen oznámit bez zbytečného odkladu správci potřebu oprav v domě či jednotkách, které má podle této smlouvy zajistit správce a následně umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 2) SVJ, resp. vlastník jednotky, je povinen užívat jednotku a společné prostory v souladu se stanovami SVJ.
- 3) Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy jednotek, popřípadě domu jako celku, je SVJ, resp. vlastník jednotky, povinen na předchozí vyzvání zajistit přístup do jednotky, pro případ odstranění havárie pak i bez předchozího vyzvání, správce však není ke vstupu oprávněn bez přítomnosti alespoň jednoho zástupce SVJ.
- 4) SVJ, resp. vlastník jednotky, je povinen oznámit správci každou skutečnost trvalého charakteru rozhodnou pro změnu sjednaných záloh nebo rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek nebo příspěvků do fondů, zejména pak v počtu členů užívajících jednotku, a to nejpozději do 15 dnů od jejího vzniku. Neučiní-li tak, má správce jménem a ve prospěch SVJ právo nedoplatky za služby a ostatní poplatky žádat zpětně vč. sankce dle přísl. prováděcích předpisů.
- 5) V případě, že některý z členů SVJ nebo vlastníků jednotek, resp. uživatel jeho jednotky, jeho návštěvník nebo osoba s ním spojená, způsobí v domě škodu, je vlastník jednotky povinen na své náklady závadu neprodleně odstranit, popř. škodu uhradit ve prospěch účtu SVJ a správce je oprávněn tuto škodu vlastníkově jednotky vyúčtovat.

Článek VII.

Odměna správce

- (1) Odměna za obstarávání správy domu se sjednává jako smluvní měsíční paušál v částce ,- Kč.
- (2) V odměně správce dle odst.1 jsou zahrnuty všechny jeho běžné režijní náklady, jako např. telekomunikační poplatky, cestovní náklady, nájemné, náklady na provoz výpočetní techniky, využívání informačních databází a softwaru, pojištění apod. a mzdové náklady. Nejsou v ní však zahrnuty cestovní náklady do jiných míst mimo sídlo správce a společenství a dále náklady a výdaje společenství, které správce na základě požadavku společenství či v dohodě s ním při výkonu správy vynaloží (např. správní poplatky, znalecké posudky, překlady a tlumočení, dodávky materiálu, médií a další podobné náklady pro správu domu).

- (3) Odměna za obstarávání zvláštních a mimořádných záležitostí, které nejsou běžnou správou domu podle odst. 1 (např. mimořádné opravy velkého rozsahu, rekonstrukce, právní pomoc apod.), bude oběma smluvními stranami dohodnuta předem v jednotlivých případech.
- (4) Odměna je splatná vždy do 10. dne následujícího měsíce. Tohoto dne má správce právo převést měsíční paušál dle odst. 1. na svůj účet.
- (5) Měsíční paušál sjednaný dle odst. (1) vychází z obecné cenové hladiny a předpokládaného rozsahu výkonů správy domu ke dni vzniku smluvního vztahu, tj. ke dni Dojde-li k výraznějšímu zvýšení míry inflace vyhlášené ČSÚ (alespoň o 4%), cen nakupovaných služeb, materiálových a energetických vstupů správce, zavazují se obě smluvní strany přiměřeně upravit cenové ujednání dodatkem k této smlouvě.

Článek VIII.

Platnost smlouvy

- (1) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s platností ode dne podpisu oběma smluvními stranami a s účinností od
- (2) Tuto smlouvu lze zrušit dohodou smluvních stran nebo výpovědí. Výpovědní doba je tři měsíce a počíná běžet prvním kalendářním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že je důvodem výpovědi porušení povinností jedné ze smluvních stran, je výpovědní lhůta jeden měsíc.
- (3) Toto znění smlouvy nabývá platnosti dnem podpisu zástupců obou smluvních stran. Nabude-li smlouva takto platnosti, jsou jejími ustanoveními vázáni všichni členové společenství, tj. všichni vlastníci jednotek v domě.

Článek IX.

Závěrečná ujednání

- (4) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
- (5) Pokud není v této smlouvě výslovně stanoveno jinak, řídí se právní vztahy smluvních stran ustanovením obchodního zákoníku o smlouvě mandátní a zákona o vlastnictví bytů, ve znění platných změn a doplňků.
- (6) Zástupci smluvních stran prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání a z jejich výslovné, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za jinak nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují smluvní strany svými podpisy.

V dne

Za společenství vlastníků:

Za správce domu :

PŘÍLOHA č. 1.

PLNÁ MOC

My, níže podepsaní zástupci Společenství vlastníků jednotek, jako členové výboru SVJ:

Společenství jednotek

se sídlem:

zplnomocňujeme správce p. Michala Bečku, Osud Reality, se sídlem Mládeže 1640/20 , 169 00 PRAHA 6 , Břevnov , IČO 48609030

k:

- a) převzetí správy od dosavadního správce firmy, vč. příslušné dokumentace nemovitosti a SVJ vzniklé v době výkonu správy
- b) jednání s dodavatelem služeb o zajištění dodávek služeb, energií a médií spojených s užíváním jednotek a společných prostor výše uvedené nemovitosti
- c) jednání s dodavatelem oprav a údržby
- d) uzavírání a podpisu smluv s dodavatelem služeb nezbytných k zajištění chodu výše uvedené nemovitosti a jejich jednotek (např. voda, teplo, TUV, el. energie pro spol. prostory, úklid společných prostor, dodávku signálu STA)
- e) uzavírání a podpisu smluv s dodavatelem oprav a údržby a dalších činností nezbytných k zajištění chodu výše uvedené nemovitosti a jejich jednotek a to za podmínek sjednaných ve smlouvě o správě domu, dále s dodavatelem, se kterými jsme se již před uzavřením smlouvy o správě dohodli na záručních a pozáručních podmínkách, resp. opravách, a jež byly správci oznámeny
- f) jednání s ostatními fyzickými a právními osobami či vlastníky jednotek v uvedené nemovitosti v souladu s uzavřenou smlouvou o správě a v souvislosti s plněním povinností správce, resp. SVJ
- g) stanovení předpisu zálohových úhrad spojených s užíváním jednotky a společných částí domu vč. příslušenství, výběru těchto úhrad a použití vybraných prostředků k úhradě smlouvy o správě sjednaných závazků

V Praze dne

Členové výboru Společenství:

Správce: