

S M L O U V A

O ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU A POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB

Trávníky, bytové družstvo
se sídlem na adrese Příčná 1541, 765 02 Otrokovice
IČO: 00048852
zapsané v rejstříku u Krajského soudu v Brně, sp.zn. DrXXXIV 54
zastoupené předsedou družstva Ing. Janem Lukešem a místopředsedou družstva Ing. Jiřím Galečkou
bankovní spojení : ČSOB, a.s., pobočka Otrokovice, č.ú. 1453503/0300

(dále jen „správce“)

a

Společenství vlastníků jednotek domu č.p. , ulice v
se sídlem na adrese :
IČO:
zastoupené předsedou výboru :
a místopředsedou výboru :

(dále jen „objednatel“)

uzavírají tuto

s m l o u v u

o zajišťování správy společných částí domu č.p. , ulice
v , pozemku č. parc. , kat. území
a poskytování služeb souvisejících s užíváním bytů v tomto domě :

Čl. I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je úplatné zajišťování správy, provozu a oprav společných částí uvedeného domu a pozemku a poskytování některých služeb souvisejících s užíváním bytů v tomto domě a vymezení některých práv, povinností a výkonů činností vyplývajících ze vztahu vlastníků, společenství vlastníků a správce.

2. Pro vymezení předmětu této smlouvy platí současně příslušná ustanovení uvedená v prohlášení vlastníka domu zapsaného v katastru nemovitostí a týkající se pravidel pro správu společných částí domu a pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami domu.
3. Správce je současně vlastníkem jednotek nepřevedených do vlastnictví svých členů - nájemců a spoluvlastníkem společných částí domu. Proto pokud platné právní předpisy, tato smlouva nebo jiná dohoda vlastníků neurčí jinak, souhlasí objednatel, aby správce při zajišťování správy postupoval i nadále v rozsahu a způsobem daným jeho vnitrodružstevními předpisy a zvyklostmi a to až do doby pokud správce bude vlastníkem alespoň jedné jednotky v domě, ale aby vždy jednal se souhlasem společenstvím vlastníků.

Čl. II.

Práva a povinnosti správce

1. Při provádění správy správce zajišťuje :
 - a) provoz domu a pozemku včetně technických zařízení a společných technických sítí a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostor v domě,
 - b) údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci společných částí domu včetně havarijní služby,
 - c) protipožární zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
 - d) revize a opravy rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění a vzduchotechniky ve společných částech domu, výtahů, společné televizní antény, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
 - e) plnění dalších povinností pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnickým podílem ke společným částem domu a pozemku,
 - f) administrativní a operativní technickou činnost spojenou se správou domu a vedením příslušné technické a provozní dokumentace domu.
2. Vede účetnictví objednatele spojené se správou domu v souladu s platnými právními předpisy, vypracovává řádnou účetní závěrku a zajišťuje zpracování příslušných daňových přiznání ve stanovených lhůtách.

3. Vypracovává návrh dlouhodobého plánu oprav, rekonstrukce a modernizace domu, včetně plánovaných výdajů na jejich realizaci a předkládá jej objednateli ke schválení. Na základě tohoto schváleného plánu stanoví správce výši roční tvorby dlouhodobé zálohy na opravy, rekonstrukci a modernizaci domu celkem, výši měsíční tvorby na dům jako 1/12 z celkové roční tvorby za dům a výši měsíční tvorby zálohy připadající na jednotlivé vlastníky jednotek. Správce je oprávněn měnit v průběhu zúčtovacího období výši záloh jen na základě písemného souhlasu objednatele.
4. Předkládá objednateli nejpozději do konce kalendářního roku návrh plánu výdajů na správu domu a pozemku pro následující rok. K předloženému návrhu plánu se objednatel vyjádří nejpozději do 45 dnů po jeho obdržení. Nevyjádří-li se v této lhůtě objednatel, má se za to, že přeložený 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 jen na základě písemného souhlasu objednatele.
5. Zajišťuje se souhlasem objednatele uzavření smlouvy o pojištění domu a likvidaci pojistných událostí vyplývajících z této smlouvy.
6. Na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek, které je přílohou čis. 1 této smlouvy, kromě činností přímo souvisejících se správou uvedených v odst. 1 až 5 tohoto článku správce :
 - a) zajišťuje plnění poskytovaná z užívání bytů, společných částí domu příp. nebytových prostorů (dále jen služby) s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo, jsou to zejména dodávky elektrické energie a plynu. Správce zajišťuje dodávky tepla a teplé užitkové vody, dodávky studené vody a odvod odpadních vod,
 - b) zajišťuje další služby, které jsou jmenovitě uvedeny v příloze čis. 1 této smlouvy ve které je současně stanoven rozsah těchto služeb a náležitosti a podmínky provádění těchto služeb.
 - c) stanovuje na základě objednatelem odsouhlasené výše předpokládaných ročních výdajů za služby poskytované podle písm. a) tohoto odstavce a za některé služby poskytované podle přílohy čis. 1 k této smlouvě, celkovou výši roční zálohy na úhrady za služby za dům, výši měsíční zálohy z cen 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 to s přihlédnutím k cenám odvozeným za služby za uplynulý rok nebo k předpokládaným cenám v běžném roce. Vyčíslení a rekapitulace plateb je uvedena v příloze čis. 1 této smlouvy. Správce je oprávněn měnit v průběhu zúčtovacího období takto stanovenou výši záloh bez písemného souhlasu objednatele jen při změně cen poskytovaných služeb ze strany jejich dodavatelů nebo při změně rozsahu poskytovaných služeb. Změnu výše měsíčních záloh písemně oznámí správce objednateli nejpozději 20 dnů před začátkem měsíce, ve kterém poprvé ke změně záloh dojde.

- d) zajišťuje správu nebytových prostor, které jsou ve spoluvlastnictví členů společenství objednatele včetně přípravy a uzavření nájemních smluv a měsíčního nájemného a úhrad za služby dle písemného pokynu objednatele.
7. Správce se zavazuje, že obdržené platby podle odst. 3, 4, 6 tohoto článku povede odděleně v analytickém členění podle druhu plateb a dle jednotlivých domů a nepoužije je na krytí výdajů jiných domů, které má ve vlastnictví nebo ve správě.
8. Správce je oprávněn financovat výdaje za služby uvedené v odst. 6 písm. a) a všechny výdaje v souladu s plánem výdajů na správu domu a pozemku podle odst. 4 tohoto článku. Vynakládat prostředky nad rámec tohoto plánu s výjimkou výdajů na odvrácení bezprostředně hrozících škod, jen s písemným souhlasem objednatele.
9. Termíny vyúčtování záloh a vypořádání přeplatků případně nedoplatků podle čl. II. odst. 3, 4 a 6 písmena a) za celý dům a podle jednotlivých vlastníků jsou upraveny zvláštním právním předpisem. Při prodlení úhrady přeplatku i nedoplatku činí smluvní pokuta 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení do zaplacení. Při prodlení úhrady přeplatku i nedoplatku je dlužník povinen zaplatit druhé straně i úroky z prodlení dle platných právních předpisů.
- Přeplatek dlouhodobé zálohy na opravy, rekonstrukce a modernizaci domu podle čl. II. odst. 4 se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
10. Správce je povinen na základě písemné žádosti objednatele předložit k nahlédnutí faktury za služby a jiné doklady o výdajích a příjmech za spravovaný dům a pozemek a připravit podklady veškerých dokladů pro vedení případných právních sporů a jednání.
11. Správce je povinen jednou ročně nejpozději do konce pololetí následujícího roku předložit objednateli zprávu o své činnosti, včetně výsledků hospodaření domu, přehled o stavu společných částí domu a ostatních závažných skutečnostech spojených se zajišťováním správy.
12. Při výkonu správy je správce povinen postupovat v rámci této smlouvy v souladu se zájmy objednatele. Při tom odpovídá za škodu, která by byla způsobena porušením jeho povinností nebo překročením udělené plné moci.

Čl. III.

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 a bezodkladně oznámit správci všechny skutečnosti rozhodné pro plnění předmětu této smlouvy.

2. Objednatel v zájmu řádného provádění správy domu a pozemku podle této smlouvy je povinen hradit na účet správce částku odpovídající měsíční tvorbě dlouhodobé zálohy na opravy, rekonstrukci a modernizaci za dům stanovené podle čl. II. odst. 3 této smlouvy, částku odpovídající měsíční záloze na úhradu nákladů na správu domu a pozemku stanovené podle čl. II. odst. 4 této smlouvy a částku odpovídající měsíční záloze na úhradu za služby za dům stanovené podle čl. II. odst. 6 písm. a) této smlouvy. Všechny uvedené částky jsou splatné nejpozději do 30 dne běžného měsíce. Podrobné vyčíslení těchto plateb je uvedeno v příloze čis. 1 této smlouvy.
3. Objednatel poskytne správci všechny potřebné podklady pro vyúčtování záloh podle čl. II. odst. 9 této smlouvy zejména způsob rozvržení výdajů za služby na jednotlivé vlastníky jednotek není-li tento způsob upraven zvláštními předpisy nebo stanovami objednatele.
4. Objednatel má právo na vyúčtování záloh a vypořádání přeplateků v termínech stanovených v čl. II. odst. 9 této smlouvy.
5. V případě prodlení s úhradou plateb podle čl. III. odst. 2, s platbami za služby uvedené v příloze čis. 1 a s platbami podle čl. III. odst. 8 této smlouvy má objednatel povinnost uhradit správci úrok z prodlení podle platných právních předpisů a rovněž smluvní pokutu ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení do zaplacení.
6. Za zaplacení plateb včetně odměny správce uvedených v odst. 2 tohoto článku ručí objednatel dlouhodobou zálohou na opravy, rekonstrukce a modernizaci. Ke dni 31.12. každého roku budou nezaplacené platby za celý kalendářní rok včetně úroku z prodlení a smluvní pokuty uhrazeny z dlouhodobé zálohy na opravy, rekonstrukce a modernizaci. Objednatel dává správci tímto souhlas, aby nezaplacené platby za celý rok včetně úroků z prodlení byly uhrazeny automaticky z prostředků objednatele.
7. Objednatel souhlasí s tím, že na některé další služby, které bude požadovat od správce a které budou dohodnuty v příloze čis. 1 této smlouvy vystaví písemnou objednávku. Objednatel udělí správci plnou moc k úkonům, k nimž bude plná moc potřebná.
8. Za plnění předmětu této smlouvy je objednatel povinen platit správci odměnu, která je součástí plateb uvedených v příloze čis. 1 této smlouvy a je splatná dle termínu uvedeného v odst. 2 tohoto článku. Odměnu lze každoročně zvýšit bez písemného souhlasu objednatele jen do výše inflace uplynulého roku. Za další služby dohodnuté v příloze čis. 1 této smlouvy budou účtovány a fakturovány ceny podle platných předpisů.

Čl. IV.

Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Strany se dohodly na výpovědní lhůtě 6 měsíců. Výpovědní lhůta začne plynout prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

3. Výpověď musí mít písemnou formu. Do skončení výpovědní lhůty je správce povinen postupovat podle této smlouvy. Nejpozději v den skončení výkonu správy je správce povinen předložit objednateli zprávu 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.

Čl. v.
Společná a závěrečná ustanovení

1. Dnem splnění všech peněžních závazků obou stran podle této smlouvy je den odepsání příslušné částky z účtu dlužníka.
2. Objednatel zplnomocňuje správce podpisem této smlouvy k právním úkonům v rozsahu zabezpečení povinností správce podle této smlouvy.
3. Změny nebo dodatky této smlouvy je možno provádět pouze písemnými a číslovanými dodatky.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení.
5. Tato smlouva nabývá účinností dnem podpisu smlouvy oběma stranami.

V Otrokovicích dne :

Za objednatele :

Za správce :

.....

.....

.....

.....