

SPRÁVA BYTOVÉHO FONDU

Ing. Monika Ježková

Český Těšín 6, Ostravská 157, PSČ: 735 62, IČ: 73359475

mobil: 775 077 046

e-mail: monika.jezek@seznam.cz

kancelář od 1.3.2009: Tovární 1707/33

trvalá spolupráce s advokátní kanceláří Mgr. Marka Ježka,
advokáta, se sídlem v Českém Těšíně, Jablunkovská 40

S M L O U V A

o obstarání správy domu a výkonu některých práv a povinností plynoucích ze vztahu ke společným částem domu a jednotkám ve vlastnictví (smlouva o správě domu)

*uzavřená podle § 566 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění
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
(zákon o vlastnictví bytů), v platném znění*

níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

- Společenství vlastníků jednotek pro dům na adrese
Český Těšín, Bezručova čp. 1643, č. 22 a Havlíčková čp. 1644, č. 7 a čp. 1645, č. 9**
sídlo: Český Těšín, Bezručova čp. 1643, č. 22
IČ: dosud nepřiděleno
bankovní spojení:
za něž jednájí:

(dále jen „Společenství“)

- Ing. Monika Ježková,**
místem podnikání: Český Těšín 6, Ostravská 157, PSČ: 736 52
IČ: 733 59 475
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. účtu: 1725673143/0800

(dále jen „Správce“)

I. Výklad některých pojmů

I.1. Pro účely této smlouvy se rozumí:

- a) jednotkou – byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu,
- b) společnými částmi domu – částí domu určené pro společné užívání všem členům Společenství,
- c) běžnou opravou – dílčí oprava společných částí domu o předpokládaných nákladech do výše 20.000,- Kč,
- d) velkou opravou – rozsáhlá nebo celková oprava nebo výměna společných částí domu nad rozsah běžných oprav,
- e) službami – plnění poskytovaná s užíváním jednotek (např. dodávka studené vody, tepla a teplé užitkové vody, osvětlení společných prostor, apod.), jejichž přesný výčet a rozsah je uveden ve stanovách Společenství,
- f) správou domu – správa, provoz a opravy společných částí domu, včetně poskytování služeb spojených s užíváním jednotek.

I.2. Jednotky a společné části domu jsou vymezeny v dohodě o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví budovy a pozemků, včetně prohlášení vlastníka o vymezení jednotek.

II. Předmět smlouvy

II.1. Předmětem této smlouvy je úplatné obstarávání správy domu a výkonu některých práv a povinností vyplývajících ze vztahu ke společným částem domu, k pozemku a k jednotkám v domě, jejichž vlastníky jsou členové Společenství, včetně vedení účetnictví Společenství jako neziskové organizace dle zvláštního zákona a vedení příslušných evidencí v souvislosti s činnostmi Společenství.

II.2. Obstaravatelská činnost podle odstavce prvního spočívá v jednáních jménem Společenství a na jeho účet na základě plné moci a v praktických činnostech, k jejichž výkonu plné moci není třeba.

II.3. Správce je povinen informovat Společenství a vyžádat si jeho pokyny, příp. vystavení plné moci, jestliže je jí zapotřebí k zabezpečení výkonu práv a povinností Společenství. Společenství je povinno vydat správci tuto plnou moc, je-li toho zapotřebí ke splnění povinnosti Správce dle této smlouvy. Plnou moc k zabezpečení výkonu práv a povinností může Společenství udělit Správci i bez jeho vyžádání.

III. Oprávnění Správce

III.1. Správce je oprávněn na základě rozhodnutí výboru Společenství ohledně osoby dodavatele k následujícím jednáním a činnostem jménem Společenství:

- a) Obstarávání oprav a provozu společných částí domu a pozemku, s tím spojených předepsaných kontrol, zkoušek a revizí technických zařízení a odstraňování závad zjištěných těmito kontrolami, zkouškami a revizemi, a to v rozsahu běžných oprav tak, aby společné části domu mohly sloužit k řádnému užívání jednotek (zejm. jde o revize a opravy rozvodů plynu, elektrické energie, vody a kanalizace, tepla a teplé užitkové vody, společné televizní

antény, hromosvodů, komínů, kotle pro centrální vytápění budovy apod.), včetně všech dalších povinností pokud vyplývají nebo vyplynou ze zvláštních právních předpisů v souvislosti se spoluvlastnickým vztahem ke společným částem domu nebo s vlastnictvím jednotek.

- b) Obstarávání výkonu práv a povinností vyplývajících z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví (např. zajištění deratizace) a o požární ochraně ve vztahu ke společným částem domu.
- c) Úkonům ve stavebním, vodohospodářském nebo jiném řízení a ve všech dalších případech, ke kterým není třeba zvláštní plné moci.
- d) Při jednáních se správcem daně, finančními institucemi a bankami, zejm. ohledně sjednávání podmínek čerpání úvěrů v souvislosti se správou domu a pozemku.

III.2. V rozsahu oprávnění podle odstavce prvního je Správce na základě písemné plné moci udělené Společenstvím oprávněn k veškerým jednáním a uzavírání veškerých smluv (např. smlouvy o dílo, o opravě věci a o kontrolní činnosti, kupní smlouvy na dodávky vody, elektrické energie, apod.), včetně výkonu práv a povinností z nich vyplývajících.

III.3. Kromě výše uvedených oprávnění provádí Správce jménem Společenství na jeho účet další činnosti, ke kterým mu byla udělena zvláštní plná moc.

III.4. Pokud z této smlouvy nevyplývá něco jiného, může Správce ke splnění závazků vyplývajících z této smlouvy použít i jiné osoby; učiní-li tak, odpovídá jako by záležitost obstaral sám.

IV. Povinnosti Správce

IV.1. Správce je povinen zajišťovat zejména:

- a) odstranění havárií, a to v časovém limitu tak, aby pokud možno nedošlo ke vzniku škod na domě; nejnutnější zásah pro odstranění havárie zajistí Správce na základě požadavku kteréhokoli z členů Společenství,
- b) běžné opravy; tyto činnosti zajistí Správce na základě objednávky (požadavku) osoby zmocněné Společenstvím (předseda výboru nebo místopředseda výboru),
- c) velké opravy a rekonstrukce, a to jen na základě rozhodnutí Společenství,
- d) odstranění revizních závad na základě doporučení kontrolních a revizních zpráv týkajících se společných částí domu, a to v termínech uvedených v těchto zprávách, avšak jen v rozsahu sjednaném pro běžné opravy a).

IV.2. Správce je povinen na úseku obstarávání služeb spojených s užíváním jednotek zajišťovat zejména:

- a) plnění povinností stanovených obecně závaznými a technickými předpisy (např. zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon, vyhláška 477/2006 Sb., o stanovení způsobu rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření množství odebrané tepelné energie na přípravu teplé užitkové vody pro více odběrných míst, vyhláška 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, měrné ukazatele spotřeby

tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům, zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, včetně prováděcích vyhlášek, zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, včetně prováděcí vyhlášky, vyhláška č. 111/1981 Sb., o čištění komínů, apod.); není-li takového předpisu nebo není-li tento pro poskytování služeb vlastníkům jednotek závazný, bude poskytování služeb obstaráno způsobem a rozsahem shodným, jako je tomu podle občanského zákoníku ve vztahu k nájemcům bytů,

- b) poskytování jiných služeb jen na základě rozhodnutí Společenství (např. úklid společných prostor, chodníků, apod.),
- c) vyúčtování a rozúčtování nákladů na služby mezi vlastníky jednotek v termínu do 30.4. následujícího roku
- d) vrácení přeplatků na zálohách do jednoho měsíce od 1. dne následujícího měsíce, kdy bylo vyúčtování doručeno vlastníkově jednotky
- d) nejméně jednou ročně, a to k 30.4. následujícího roku, předložit Společenství zprávu o finančním hospodaření, o stavu společných částí domu, jakož i jiných významných skutečností, které se týkají činnosti Správce,

IV.3. Správce je dále povinen:

- a) vést účetnictví Společenství podle zvláštního předpisu, vypracovat účetní závěrky a přiznání k dani z příjmů právnických osob, pokud Společenství začalo pobírat příjmy podrobené této dani nebo mu vznikla povinnost srážet daň nebo zálohy na ni,
- b) vést přehlednou evidenci o příjmech a výdajích spojených se správou domu, včetně žurnalizace dokladů, a to odděleně na úseku oprav a na úseku služeb, a na požádání umožnit členům Společenství nahlédnout do příslušných dokladů a předat výboru na jeho předchozí požádání zprávu o stavu peněžních prostředků Společenství, a to zpravidla ke konci každého čtvrtletí,
- c) vést aktuální evidenci členů společenství v souladu s příslušným ustanovením stanov Společenství,
- d) končí-li svou činnost, předložit Společenství závěrečnou zprávu o činnosti a předat jim veškerou dokumentaci, kterou má k dispozici.

V.

Povinnosti Společenství

- V.1.** Předseda výboru, popř. jiný jeho člen, je povinen bez zbytečného odkladu písemně nebo v elektronickou formou oznámit Správci potřebu běžných oprav, které má podle této smlouvy zajistit Správce.
- V.2.** Předseda výboru, popř. jiný jeho člen, je povinen na základě ohlášení vlastníků jednotek oznámit Správci každou skutečnost rozhodnou pro změnu sjednaných záloh nebo rozúčtování služeb, zejm. změnu v počtu členů domácnosti, jakož i změnu členství ve Společenství v důsledku převodu nebo přechodu vlastnictví jednotky, a to nejpozději do 30-ti dnů ode dne, kdy se o této změně dozvěděl.

- V.3.** Společenství je povinno vynaložit součinnost nutnou pro plnění povinností Správce dle této smlouvy, zejm. na výzvu Správce rozhodnout o výběru dodavatele, který zajistí plnění povinností stanovených obecnými a technickými předpisy (bod IV.2. písm. a) této smlouvy); v opačném případě je Správce oprávněn provést výběr dodavatele sám.
- V.4.** Výbor Společenství, resp. jím pověřený člen výboru, je povinen vždy nejpozději do 20. dne následujícího kalendářního měsíce po měsíci, v němž došlo ke skutečnosti spojené s pohybem peněžních prostředků, předkládat Správci veškeré doklady týkající se pohybu peněžních prostředků na účtu Společenství a v pokladně.
- V.5.** Společenství prostřednictvím výboru je povinno zajistit hospodaření s hotovostními peněžními prostředky v pokladně a vést evidenci o hotovostních příjmech a výdajích z pokladny.
- V.6.** Výbor Společenství, resp. jím pověřený člen výboru, je povinen vždy nejpozději do 31.1. následujícího kalendářního roku předat Správci v písemné formě podklady pro vyúčtování záloh na služby, a to zejm. odečty hlavního vodoměru a elektroměru v domě a podružných vodoměrů jednotkách ke dni 31.12. kalendářního roku, který je předmětem vyúčtování, počty osob užívajících tu kterou jednotku v domě po jednotlivých kalendářních měsících za uvedený rok, apod.; formuláře o záznamech odečtů budou Společenství k dispozici u Správce.
- V.7.** Výbor Společenství, resp. jím pověřený člen výboru, je povinen vždy nejpozději do 10 dnů ode dne konání schůze shromáždění vlastníků jednotek nebo jednání výboru, předat zápisy z těchto jednání.

VI.

Dispozice s účtem Společenství

- VI.1.** Správce je oprávněn provádět dispozice s prostředky na účtu Společenství v rozsahu nákladů spojených s běžnými opravami, jakož i se zajišťováním služeb a revizí a úhrad spojených s jejich poskytováním.
- VI.2.** Nad rámec dispozic stanovených v prvním odstavci je Správce oprávněn disponovat s prostředky na účtu Společenství jen s písemným souhlasem dvou členů výboru nebo na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek.

VII.

Odměna Správce

- VII.1.** Za obstarávání správy v rozsahu této smlouvy sjednávají smluvní strany počínaje měsícem odměnu Správce ve výši 120,- Kč za jednu bytovou jednotku a nebytový prostor měsíčně; Správce není ke dni uzavření této smlouvy plátcem DPH – v případě, že se Správce za trvání právního vztahu založeného touto smlouvou stane plátcem DPH, navýší se sjednaná odměna o příslušnou sazbu DPH stanovenou dle zvláštního právního předpisu, kterou je Správce povinen odvést příslušnému správci daně.
- VII.2.** Odměna je splatná jednou za kalendářní čtvrtletí, a to vždy k 15. dni příslušného čtvrtletí s tím, že Správce je oprávněn tuto odměnu po splatnosti převést z účtu Společenství, ke kterému má v souladu s příslušným ujednáním této smlouvy dispoziční právo, ve svůj prospěch.

VII.3. Společenství je oprávněno žádat Správce o poskytnutí právních služeb nad rozsah činností stanovených v této smlouvě (např. vymáhání pohledávek za Společenství, zastupování v soudních řízeních, realizace prodeje jednotek, změna prohlášení vlastníka, sepis smlouvy o výstavbě, apod.); výše odměny příp. dohoda o tom, že tyto služby budou poskytnuty v rámci správy dle této smlouvy, bude předmětem samostatného ujednání mezi smluvními stranami. Právní služby budou poskytnuty prostřednictvím advokátní kanceláře Mgr. Marka Ježka, advokáta, se sídlem v Českém Těšíně, Jablunkovská 40, se kterou má Správce sjednání trvalou spolupráci, pokud se strany nedohodnou jinak.

VIII. Závěrečná ujednání

VIII.1. Místem pro styk členů Společenství se Správcem je provozní prostor na adrese Český Těšín, Jablunkovská 40 (budova ředitelství bývalého ČSAD), a to po předchozí telefonické dohodě termínu jednání. Od 1.3.2010 bude kancelář správce přemístěna na ul. Tovární 1707/33 v Českém Těšíně

VIII.2. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

VIII.3. Tuto smlouvu lze zrušit dohodou smluvních stran, nebo výpovědí jednoho z účastníků smlouvy, přičemž výpovědní dobu strany sjednávají na 3 měsíce a tato počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci v němž písemná výpověď byla doručena druhé smluvní straně.

VIII.4 Tato smlouva nabývá účinnosti dnem

VIII.5. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neuvedené se řídí příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku a zákona o vlastnictví bytů, v platných zněních, a dále platnými stanovami Společenství, s jejichž zněním byl Správce seznámen a při výkonu činnosti dle této smlouvy se zavazuje postupovat podle zásad stanovených v těchto stanovách.

VIII.6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom; vyhotovení určené pro Společenství převzal předseda výboru Společenství.

VIII.7. Účastníci smlouvu přečetli, jejímu obsahu porozuměli a na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují vlastnoruční podpisy.

Společenství:

Správce:

V Českém Těšíně dne