

# **S M L O U V A**

## **o zajištění správy společných částí domu**

Podle příslušných ustanovení Obchodního zákoníku, zejména ustanovení § 566 a 575 a ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. (dále jen správa domu) a ve znění pozdějších předpisů uzavírají smluvní strany

**Bytové družstvo Za stadionem č. 1224/27, 697 01 Kyjov**

**IČO: 42638062**

**Bankovní spojení: Česká spořitelna**

**Číslo účtu: 1441849389 / 0800**

**Zastoupeno předsedou představenstva: Pavlem Kovandou**

**členem představenstva: Ing. Jaroslavem Vlachem**

dále jen **správce**

**a**

**Společenství Za stadionem 1161, 1162, 697 01 Kyjov**

**IČO: 26888751**

**Bankovní spojení: Česká spořitelna**

**Číslo účtu:**

**Zastoupeno předsedou výboru: Vladislavem Kudrem**

**členem výboru: Biankou Koubskou**

dále jen **objednatel**

tuto smlouvu o zajišťování správy společných částí domu a pozemku v Kyjově, katastrální území Nětčice u Kyjova, zapsané na LV č. 4007, Sídliště Za Stadionem 1161 a 1162.

## **Článek I**

### **Předmět smlouvy**

1. Předmětem smlouvy je úplatné zajišťování správy, provozu a oprav společných částí uvedeného domu a pozemku a stanovení některých práv, povinností a výkonů činnosti vyplývajících ze vztahů vlastníků společenství vlastníků a správce v domě.
2. Pro vymezení předmětu smlouvy platí současně příslušná ustanovení prohlášení vlastníka domu zapsaného vkladem do katastru nemovitostí.
3. Správce je současně vlastníkem jednotek nepřevedených do vlastnictví svých členů – nájemců a spoluvlastníkem společných částí domů.

## Článek II

### Práva a povinnosti správce

1. Při provádění správy správce zajišťuje:
  - provoz domu a pozemku včetně technických zařízení a společných technických sítí a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů v domě.
  - údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace společných částí domu včetně havarijní služby.
  - protipožární zabezpečení domu a jeho revize a opravy **s výjimkou kontroly spalinových cest podle nařízení vlády č. 91/2010 Sb.**
  - revize a opravy rozvodů plynu **ve společných prostorách.**
  - revize a opravy rozvodů el. energie a hromosvodů.
  - provoz a opravy svislých a vodorovných rozvodů vody a odpadů odpadních vod a rozvodů tepla **ve společných prostorách.**
  - provoz a opravy společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu tohoto signálu.
  - administrativní a operativně-technickou činnost spojenou se správou domu **s výjimkou svolání a řízení shromáždění vlastníků jednotek.**
2. Vede účetnictví společenství, vypracovává účetní uzávěrku a přiznání k dani z příjmů právnických osob a postupuje je objednateli 10 dnů před právním předpisem danou lhůtou k jeho prodloužení.
3. Na základě plánu oprav 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 jen na základě souhlasu objednatele.
4. Předkládá objednateli nejpozději do 30. 11. návrh plánu výdajů na správu domu a pozemku pro následující rok včetně rezervy na neplánované výdaje, zejména na odstranění závad havarijního charakteru, nebo závad zjištěných při revizích. K předloženému návrhu se objednatel vyjádří do 5 dnů po jeho obdržení. Nevyjádří-li se v této lhůtě, má se za to, že předložený návrh schválí. Na základě schváleného plánu výdajů stanoví správce celkovou výši roční zálohy na tyto výdaje 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. Předloží objednateli ve stanoveném termínu návrh pojistné smlouvy na dům a zajišťuje likvidaci pojistných událostí.
6. Na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek, kromě činností přímo souvisejících se správou, uvedených v odst. 1 až 5 tohoto článku, správce:
  - a) zajišťuje plnění poskytovaná s užíváním bytů a společných částí domů, dále jen „služby“ (s výjimkou těch, které si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo), tj. dodávka tepla, dodávka studené vody a odvod odpadních vod, dodávka el. energie do společných částí a zařízení domu. V rozsahu dohodnutém s objednatelím uzavírá smlouvy s dodavateli uvedených služeb.

- b) stanovuje na základě objednatelům odsouhlasené výše předpokládaných ročních výdajů za služby poskytované podle předchozího písmena, odvozených z cen služeb za uplynulý rok nebo z předpokládaných cen běžného roku celkovou výši roční zálohy na úhrady za služby za dům a výši měsíční zálohy připadající na jednotlivé vlastníky jednotek v souladu s příslušnými předpisy. Správce je oprávněn měnit v průběhu zúčtovacího období takto stanovenou výši záloh bez písemného souhlasu objednatele jen při změně cen ze strany jejich dodavatelů nebo při změně poskytovaných služeb. Změnu výše měsíčních záloh písemně oznámí správce objednateli nejpozději 30 dnů před začátkem měsíce, ve kterém poprvé ke změně záloh dojde.
7. Správce je oprávněn financovat ze svého účtu, u kterého jsou vedeny finanční prostředky objednatele, výdaje za služby uvedené v odstavci 6 písm. a) a všechny výdaje v souladu s plánem výdajů na správu domu a pozemku.
8. Vyúčtování záloh podle odstavce 3 a 4 a odst. 6 písm. b) tohoto článku za celý dům a podle jednotlivých vlastníků jednotek předloží správce objednateli nejpozději do 90 dnů po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok. Přeplatek dlouhodobé zálohy na opravy se nevypořádává a převede se do dalšího roku. **Přeplatek zálohy za služby a správu domu vypořádá správce s jednotlivými vlastníky na vrub svého účtu nejpozději do 30. 4. kalendářního roku.**
9. 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 dokumentů pro vedení právních sporů a jednání.
10. Správce je povinen jednou ročně, nejpozději do konce kalendářního čtvrtletí následujícího roku, předložit objednateli zprávu o své činnosti, včetně výsledků hospodaření domu.
11. Při výkonu správy je správce povinen postupovat v rámci této smlouvy v souladu se zájmy objednatele. Přitom odpovídá za škodu, která byla způsobena porušením jeho povinností.

## Článek III

### Práva a povinnosti objednatele

1. Objednatel je povinen bezodkladně písemně informovat správce o změně vlastníků jednotek v domě a oznámit správci všechny skutečnosti rozhodné pro plnění předmětu této smlouvy.
2. Objednatel poskytne správci všechny potřebné podklady pro vyúčtování záloh podle článku II. odst. 8 této smlouvy, zejména způsob rozvržení výdajů za služby na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li tento způsob upraven zvláštními předpisy či stanovami objednatele.

3. Objednatel má právo na vyúčtování záloh a vypořádání přeplatků v termínech stanovených v článku II odst. 8 této smlouvy.
4. a) Objednatel je povinen uhradit správci částku za poskytnuté služby ve výši **110,- Kč** za bytovou jednotku a měsíc, a to na základě čtvrtletní faktury vystavené správcem, splatné do 10 dnů po vystavení.  
b) Cenu služeb lze každoročně zvýšit se souhlasem objednatele.

## **Článek IV**

### **Výpověď**

1. Strany se dohodly na výpovědní lhůtě v délce 6 měsíců před ukončením kalendářního roku.
2. Správce je povinen učinit všechna opatření, která jsou nutná k odvrácení škody v důsledku přerušování činnosti správce ve prospěch objednatele.
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 písemné materiály, které měl v souvislosti s touto činností k dispozici, jakož i věcné a peněžní prostředky.

## **Článek V**

### **Společná a závěrečná ustanovení**

1. Dnem splnění všech peněžních závazků podle této smlouvy, a to jak objednatele vůči správci, tak i naopak, 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. 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.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. května 2013

V Kyjově dne 1. dubna 2013

Objednatel:

Správce: