

S M L O U V A
o zajišťování správy společných částí domu

Smluvní strany:

1. Stavební bytové družstvo v Klatovech, se sídlem Bezručova 617/III, Klatovy,
IČO: 00040614,
bankovní spojení: Československá obchodní banka, č. účtu 1420103/0300,
zastoupené předsedou představenstva Josefem Šťastou a
místopředsedou představenstva Ing. Miroslavem Kubalíkem

(dále jen s p r á v c e),
a

2. Společenství vlastníků jednotek
se sídlem
IČO: bankovní spojení:
zastupuje

(dále jen s p o l e č e n s t v í),

uzavírají podle § 566 a následujících §§ obchodního zákoníku tuto smlouvu o zajišťování správy, provozu, oprav společných částí domu a služeb spojených s užíváním jednotek.

Článek I.
Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je úplatné zajišťování správy, provozu, oprav společných částí domu a služeb spojených s užíváním bytových i nebytových jednotek (dále jen "správa") a vedení účetnictví ze strany správce ve prospěch společenství domu:

Článek II.
Práva a povinnosti správce

1. Správce je zejména povinen:

- a) udržovat a opravovat společné části a zařízení domu, příslušenství a pozemek v rozsahu podle požadavku společenství do výše disponibilního objemu finančních prostředků,
- b) zajišťovat dodávky služeb a plnění spojených s užíváním jednotek a společných částí domu a to zejména:
 - dodávku tepla a teplé užitkové vody
 - dodávku studené vody
 - odvoz odpadových vod
 - dodávku el. energie do společných částí a zařízení domu
 - provoz výtahu
 - odvoz domovního odpadu
 - prohlídky a čištění komínů

- c) zajistit uzavření pojistné smlouvy na celý objekt v souladu s rozhodnutím společenství,
- d) zajišťovat protipožární zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
- e) vést účetnictví společenství, vypracovávat účetní závěrku a přiznání k dani z příjmu právnických osob a postoupit společenství 10 dnů před právním předpisem danou lhůtou k jeho předložení,
- f) provádět rozúčtování a vyúčtování nákladů za služby mezi vlastníky jednotek,
- g) provádět prohlídky domu a na jejich základě předkládat společenství návrh plánu oprav a návrh finančního plánu,
- h) zajišťovat provádění revizí a oprav technických zařízení domu, t.j. rozvodů plynu, rozvodů el. energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odpadů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
- i) zajišťovat administrativní a operativně technickou činnost spojenou se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
- j) zajišťovat další služby, na kterých se smluvní strany dohodnou formou písemného dodatku k této smlouvě.

Dále je správce povinen:

2. Předkládat výboru společenství ke schválení:

- a) zásady pro stanovení a úpravu výše měsíčních krátkodobých záloh na úhradu nákladů spojených s užíváním společných částí domu a jednotek,
 - výše krátkodobých záloh bude stanovována a upravována v závislosti na vyúčtování za předchozí kalendářní rok a dále na základě změn právních předpisů, rozhodnutí cenových orgánů a změn rozsahu poskytovaných služeb,
 - pokud zákonné předpisy či dohoda všech vlastníků jednotek nestanoví jinak, je správce povinen společné náklady domu vyúčtovat jednotlivým členům společenství podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu
 - zúčtování krátkodobých záloh členům společenství provede správce do 90 dnů po skončení zúčtovacího období,
 - vzájemné vypořádání přeplatek a nedoplatek bude provedeno nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh, pokud bude dostatek finančních prostředků na účtu společenství.
- b) celkovou výši dlouhodobých měsíčních záloh na opravy, údržbu a investiční výdaje společných částí domu,
 - výše dlouhodobých záloh na opravy a investice (dále jen DZOI) bude stanovena na základě schváleného plánu oprav s přihlédnutím k běžným provozním nákladům,
 - prostředky určené na opravy, údržbu a investice společných částí, zařízení a příslušenství domu a pozemku mohou být použity na financování oprav, údržby a investic, s jejichž provedením souhlasí společenství v rámci schváleného plánu oprav až do výše disponibilních zdrojů společenství,

- použít prostředky DZOI bez souhlasu společenství lze pouze na odstranění havarijního stavu společných částí domu. O této skutečnosti musí být statutární orgán společenství (pověřený zástupce) neprodleně informován,
- čerpání prostředků DZOI bude prováděno v souladu se zákonem č. 72/94 Sb., ve znění pozdějších předpisů, podle výše spoluvlastnického podílu, pokud dohoda všech vlastníků nestanoví jinak,
- prostředky vedené na DZOI určené na opravy a investice společných částí domu nepoužité v příslušném kalendářním roce se členům společenství nevrací a přechází do následujícího roku,
- příslušný podíl prostředků vedených na DZOI se stává součástí předmětné jednotky a nevrací se ani při převodu na jiného vlastníka. Je na vlastníkově jednotky, jak se s následným vlastníkem vypořádá.

3. Oznámit podle bodu 2 a), b) jednotlivým členům společenství výši, respektive změnu výše záloh ve Sdělení o výši záloh a poplatků spojených s užíváním jednotky. Splatnost těchto záloh je nejpozději do 15. dne běžného měsíce.

4. Na požádání informovat pověřeného zástupce společenství vlastníků o postupu své činnosti a poskytnout mu přiměřené podklady pro výkon kontrolní činnosti.

5. Předložit jednou ročně společenství zprávu o své činnosti včetně výsledků finančního hospodaření domu, přehled o stavu společných částí domu a pozemku a o ostatních závažných skutečnostech spojených se zajišťováním správy domu.

6. Nahradit společenství škodu, která mu vznikla v souvislosti s výkonem správy, pokud nebyla zcela nebo zčásti zaviněna neplněním povinností společenství dle článku III. této smlouvy.

Článek III.

Práva a povinnosti společenství

1. Za společenství je oprávněn se správcem jednat ve všech záležitostech týkajících se této smlouvy statutární orgán společenství (pověřený zástupce v rozsahu vydaného pověření) v souladu s výpisem z rejstříku společenství vlastníků jednotek.

2. Společenství je povinno oznámit bez zbytečného odkladu správci domu potřebu oprav v domě - formou žádanky podepsané oprávněnou osobou, které má podle této smlouvy zajistit správce, a umožnit jejich provedení za úhradu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

3. Společenství je povinno oznámit správci domu každou skutečnost trvalého charakteru, zvláště rozhodnou pro změnu sjednaných záloh nebo rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek, nejpozději do 30 dnů od jejího vzniku.

4. Společenství je povinno do 30 dnů oznámit správci všechny skutečnosti týkající se změn členů společenství a velikostí jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

5. Společenství je povinno nahradit správci škodu, která mu vznikla v souvislosti s výkonem správy, pokud nebyla zcela nebo zčásti zaviněna správcem

6. Společenství je povinno zřídit účet u ČSOB a.s. s upravenými dispozičními právy s finančními prostředky podle článku V. této smlouvy.

7. K zajištění budoucích závazků je společenství povinno zabezpečit, aby zůstatek na účtu společenství ke dni podpisu této smlouvy byl minimálně ve výši dvojnásobku součtu měsíčních krátkodobých a dlouhodobých záloh spojených se správou domu a odměn za správu všech členů společenství. Případný doplatek do takto stanoveného minimálního zůstatku účtu společenství bude považován za mimořádný příspěvek do DZOI.

8. Zjistí-li správce, že zůstatek finančních prostředků na účtu společenství klesl pod minimální výši stanovenou dle předchozího bodu, má právo písemně vyzvat společenství k jeho doplnění. Společenství se zavazuje ve lhůtě 30 dnů po vyzvání chybějící částku do minimální výše doplnit.

9. V případě nedostatku finančních prostředků na účtu nese společenství veškeré náklady (poplatky, penále, úroky z prodlení, smluvní pokuty apod.) vzniklé z důvodu pozdních úhrad dodavatelských faktur nebo finančního plnění vůči orgánům státní správy.

Článek IV. Odměna za správu

1. Za zajišťování správy a vedení účetnictví přísluší správci odměna ve výši- Kč/jednotku/měsíc. Odměna bude hrazena na základě faktur vystavovaných správcem 1 x měsíčně. Uvedená odměna je bez DPH.

2. Sjednaná odměna může být správcem jednostranně upravena o dosaženou míru roční inflace za uplynulý kalendářní rok, stanovenou Českým statistickým úřadem.

Článek V. Zplnomocnění správce

Společenství podpisem této smlouvy zmocňuje správce k:

1. disponování a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem jednotek a společných částí domu, vedených na účtu společenství dle článku III., odst. 6 této smlouvy.
2. právním úkonům v rozsahu nezbytném k zabezpečení povinností správce podle této smlouvy.
3. vydávání, schvalování a přezkušování účetních dokladů společenství.
4. Členové společenství vlastníků souhlasí, aby správce po dobu výkonu své činnosti, shromažďoval a zpracovával jejich osobní údaje, které jsou nutné pro řádné plnění jeho povinností plynoucích z ustanovení této smlouvy.

Článek VI. Doba trvání a zánik smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a může kdykoliv v průběhu své účinnosti zaniknout dohodou smluvních stran učiněnou v písemné formě.

2. Kterákoliv strana smlouvy je oprávněna smlouvu kdykoliv vypovědět písemnou výpovědí, a to bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců, nedohodnou-li se smluvní strany jinak a začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.

3. Během výpovědní doby je správce povinen:
- a) dokončit rozpracované činnosti,
 - b) upozornit společenství na opatření nutná k tomu, aby se zabránilo případnému vzniku škody,
 - c) předat veškerou technickou dokumentaci a spisy k nemovitostem společenství ke dni skončení správy domu.

Článek VII.
Závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy jsou platné jen tehdy, pokud byly po vzájemné dohodě učiněny formou písemných, číslovaných a oboustranně podepsaných dodatků.

2. Platnosti a účinnosti tato smlouva nabývá dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva v plném rozsahu nahrazuje a ruší původní smlouvy o zajišťování správy společných částí domu, uzavřené mezi správcem a jednotlivými vlastníky předmětného objektu.

3. Tato smlouva obsahuje 5 stran textu a je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Každá smluvní strana obdrží 2 paré smlouvy.

4. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené a z této smlouvy vyplývající se řídí příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku.

5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle, že tato byla sepsána určitě, vážně, srozumitelně a nebyla ujednána v tísní anebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho ji stvrzují podpisy svých oprávněných zástupců.

V Klatovech dne:

Za správce:

Za společenství:

Předseda představenstva
Josef ŠTASTA

Předseda výboru společenství
případně pověřený vlastník

Místopředseda představenstva
Ing. Miroslav KUBALÍK

Člen výboru
společenství

Ceník výše odměny za zajišťování správy a vedení účetnictví pro SVJ vzniklá na základě zákona

Výše odměny je stanovena za tyto práce a služby, poskytované SBD v Klatovech (správcem), v těchto částkách (bez daně z přidané hodnoty):

1 Oblast ekonomická a personální **82,- Kč**

- kompletní vedení účetní agendy, průčtování všech účetních případů souvisejících s jednotlivým společenstvím včetně likvidace faktur;
- provedení všech závěrkových prací, vyhotovení požadovaných výkazů, výsledovky, rozvahy a zpracování daňového přiznání k dani z příjmu právnických osob, bude-li to vyžadovat zákon;
- provádění předpisů záloh za služby spojené s užíváním bytu (dříve nájemné), provádění změn v inkase, ohlašování změn jednotlivým vlastníkům, styk s Českou poštou, kontrola a upomínání neplatičů;
- provádění ročního vyúčtování služeb za příslušný kalendářní rok v souladu s příslušnými předpisy, vyplacení přeplatků a rozeslání poštovních poukázek k úhradě nedoplatků, upomínání neplatičů;
- zajištění záležitostí spojených s pojištěním domu (pojistná smlouva, vyřizování a likvidaci pojistných událostí apod.);
- provádění výpočtu a výplat odměn členům společenství a mezd, vyplácených na základě dohod o provedení práce, včetně odvodu sociálního a zdravotního pojištění a odvodu daně ze mzdy (odečty vodoměrů, výtahaři apod.);
- vedení příslušné evidence členů společenství včetně provádění všech změn v návaznosti na převody bytů a nebytových prostor;

2. Oblast technická **41,- Kč**

- zajišťování drobných oprav v bytech a oprav společných částí domu;
- zajišťování velkých oprav a rekonstrukcí společných částí domu (vyhlášení výběrového řízení, spolupráce při výběru dodavatele, provádění stavebního dozoru a v případě potřeby zajištění stavebního povolení, případně ohlášení, včetně kolaudačního rozhodnutí), pouze za úhradu skutečně vynaložených nákladů a za úhradu 2 % z ceny stavebních prací při zhodnocení domu;
- zajišťování půjček a dotací na financování velkých oprav, včetně související administrativy;
- zajišťování výměn a certifikace vodoměrů ve stanovených termínech, vedení evidence o stavech vodoměrů, zajišťování odečtů vodoměrů a předávání podkladů pro rozúčtování a zajišťování dohod o provedení práce s odečítači;
- zajišťování pravidelných prohlídek a kontrol komínů a zajištění dalších prací spojených s provozem komínů (zakrývání nepotřebných průduchů, vložkování komínů apod.);
- zajišťování popelových nádob na domovní odpad (v případě popelnic zajištění dovozu až k domu), likvidace dosloužilých nádob a zajišťování a vylepování poukázek k odvozu domovního odpadu;
- zajišťování smluv na dodávku el. energie do společných částí domu. včetně výměny elektroměrů, jednání s energetiky v případě rekonstrukce jejich veřejných sítí, při kterých se zasahuje do konstrukcí domu, zajišťování revizí ve stanovených lhůtách a odstraňování zjištěných závad po revizích;

– zajišťování kontrol a oprav společné televizní antény, jednání s provozovateli kabelové televize o možnosti připojení a v případě realizace zajišťování koordinace připojování jednotlivých uživatelů;

zajišťování revizí domovních plynovodů stanovených normami, zajišťování pravidelných ročních kontrol a zajišťování rekonstrukcí plynovodů (přemístění hlavních uzávěrů plynu, kompletní rekonstrukce plynovodu, konzultace s plynárnou apod.);

– zajišťování revizí expanzních nádob;

3 Vytápění a dodávka teplé užitkové vody

11,- Kč

a) kotelny provozované cizím dodavatelem

- uzavírání smluv s dodavatelem;
- kontrola oprávněnosti cen a plnění smluvních závazků;
- odstraňování poruch v dodávkách tepla a TUV;
- měsíční provádění odečtů tepla u objektů v Klatovech;
- zajišťování odečtů spotřeby TUV;
- aktivní spolupráce se společenstvím při zajišťování montáže regulace a měření (osvětla, výběrové řízení, smlouvy apod.)

b) kotelny provozované SBD v Klatovech

- zajišťování předepsaných ročních prohlídek;
- zajišťování kontrol ovzduší (1 x měsíčně) a na základě výpočtu podávání hlášení o znečištění ovzduší;
- zajišťování kontrol a revizí plynovodů v kotelnách;
- zajišťování oprav zařízení kotelen a plynovodů;
- zajišťování oprávnění topičů k obsluze kotelen a jejich pravidelných lékařských prohlídek;
- vedení spotřeby paliv;

4. Výtahy

14; Kč

- zajišťování pravidelných revizí a revizních zkoušek;
- zajišťování oprav výtahů;
- zajišťování postupné modernizace výtahů - samomazače, výměna rozvaděčů a strojů;
- zajišťování školení dozorců výtahů a provádění kontrol jejich činnosti, včetně uzavírání dohod o provedení práce;

Rozpis výše odměny za zajišťování správy a vedení účetnictví je nedílnou přílohou smlouvy o zajišťování správy společných částí domu.

Ceník schválen Usnesením představenstva č. 11/2001 ze dne 18. 12. 2001, písm. A/ Schvaluje, bod 1. a počínaje měsícem dubnem 2005 navýšen o míru inflace roku 2004 na základě Usnesení představenstva č. 2/2005 ze dne 22. 2. 2005, písm. A/ Schvaluje, bod 5.