

Smlouva
o zajišťování správy, provozu a oprav přilehlých pozemků a společných
částí domu č. pop.....na ulici

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

1. Společenství vlastníků

se sídlem

IČ

zapsané ve veřejném rejstříku vedeném KS Brno, oddíl S, vložka

zastoupené – předsedou výboru

a

..... – členem výboru

dále jen beneficent

a

2. Správa bytů Koutný s.r.o.,

se sídlem Podveská 1312/45

IČ 03799107

zapsán v OR KS Brno, oddíl C, vložka 86853

zastoupena jednatelem Mgr.Petrem Koutným

dále jen správce

u z a v í r a j í

podle §§ 1400 a násl. zákona. č. 89/2012 Sb., (občanského zákoníku)

t u t o s m l o u v u :

I.

Předmět

1. Předmětem činnosti správce ve prospěch beneficenta zastupujícího společenství vlastníků jednotek (§ 1190 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník), je úplatné zajišťování jednání, které pro beneficenta vyplývají z předmětu jeho činnosti správy domu ve smyslu zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty a dále ve smyslu nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

Bude se tedy jednat o beneficentem stanovená jednání související se správou, provozem, údržbou a opravami společných částí domu č. pop., na ul. v Brně, postaveném na pozemku parc. č. v k.ú., obec Brno,okres Brno-město zapsáno na listu vlastnictví č. v KN u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno – město, a to v souladu s jednotlivými ustanoveními schválených stanov společenství, včetně zajištění služeb poskytovaných s užíváním jednotek v domě, ve společných částech domu a na přilehlých pozemcích /dále jen "správa domu"/.

2. Současně se správou domu bude správce zajišťovat i zpracovávání účetnictví společenství.
3. Správce obstarává správu domu v rozsahu uvedeném v této smlouvě. Právní jednání, k nimž je třeba plné moci vlastníků jednotek, vykonává správce na základě zmocnění ve zvlášť vystavené písemné plné moci.

II.

Vymezení pojmů

Pro účely této smlouvy se rozumí:

- a) *vlastníkem jednotky* - vlastník jednotky a spoluvlastník spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a k pozemkům souvisejícím s domem
- b) *společenstvím vlastníků* – všichni vlastníci jednotek vedení v evidenci společenství vlastníků jednotek dle výpisu z KN
- c) *jednotkou* - byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu ve vlastnictví vlastníka;
- d) *správou domu* - správa, provoz, údržba a opravy společných částí domu a přilehlých pozemků, včetně zajištění služeb poskytovaných s užíváním jednotky;
- e) *náklady na správu domu* - náklady spojené se správou, provozem, údržbou a opravami společných částí domu a přilehlých pozemků a náklady na služby poskytované s užíváním jednotky;
- f) *službami poskytovanými s užíváním jednotky* se rozumí:
 - dodávka energií do společných částí domu (voda, elektřina, teplo, teplá voda),
 - odvádění odpadních vod kanalizacemi ve společných částech domu (stočné),
 - provoz a údržba výtahu,
 - provoz a údržba rozvodů kabelové televize,
 - provoz a údržba vzduchotechniky,
 - úklid společných částí domu;
- g) *běžnou opravou a údržbou* - dílčí oprava a údržba společných částí domu o předpokládaných nákladech do výše schválené schůzí shromáždění
- h) *velkou opravou, modernizací a rekonstrukcí* – celková nebo rozsáhlá oprava nebo výměna společných částí domu schválená schůzí shromáždění;
- i) *společnými částmi domu* - části domu určené pro společné užívání dle „Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek“, kde je stanoveno právo spoluvlastníka na jejich užívání a také povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě z titulu svého spoluvlastnického práva a dle výše svého spoluvlastnického podílu, pokud není stanovami nebo schůzí shromáždění stanoven jiný způsob.

III.

Oprávnění a povinnosti správce

1. Správce je povinen vést a archivovat agendu související se správou domu, a to zejména:
 - a) kopie smluv o dodávce služeb spojených s užíváním jednotek a společných prostor v domě, pokud mu budou beneficentem dodány;
 - b) kopie servisních smluv technických zařízení v domě, pokud mu budou beneficentem dodány;
 - c) náklady vlastníka jednotek (tzv. evidenční listy), zahrnující výměr služeb spojených s užíváním všech jednotek včetně agendy k tomu náležející;
 - d) kompletní projektovou dokumentaci domu předanou statutárním orgánem společenství, pokud nebude uložena u tohoto statutárního orgánu společenství;

- e) revizní zprávy o zkouškách a revizích technických zařízení v domě, sledovat platnost revizních zpráv o vyhrazených technických zařízeních, zajišťovat jejich obnovování.

2. Správce je povinen zajišťovat zejména:

- a) běžné opravy a údržbu společných částí domu, a to neprodleně po jejich zjištění nebo nahlášení,
- b) velké opravy, modernizace a rekonstrukce na základě plánu akcí pro nadcházející kalendářní rok schváleného shromážděním vlastníků, a to na základě požadavku beneficienta,
- c) havarijní opravy, přičemž je povinen informovat beneficienta o vzniklé havarijní situaci v domě;
- d) podklady pro výběrová řízení, pokud budou vlastníci tuto formu vyžadovat a k takovému úkonu ho písemně pověří, a to pouze s jejich souhlasem nebo za jejich účasti;
- e) provádění reklamací a oprav; způsob a postup konzultovat s beneficientem,
- f) zajišťovat kontrolu úklidu společných prostor domu a venkovních prostranství souvisejících s nemovitostí, včetně údržby zeleně, přilehlých pozemků a zimní údržby chodníků, pokud je tato služba poskytována dle smluvního ujednání mezi dodavatelem a beneficientem;
- g) zajišťovat provoz a údržbu zařízení ve společných částech domu včetně kontrol, zkoušek a zákonem předepsaných revizí vyhrazených technických zařízení a odstraňování závad specifikovaných v revizních zprávách ve stanovených lhůtách;
- h) obstarávat výkon práv a povinností vyplývajících ze zákonných předpisů o požární ochraně ve vztahu ke společným částem domu dle vypracovaných požárních poplachových směrnic;
- i) zpracovávat podklady pro uzavření smluv na dodávku energií a služeb s jednotlivými dodavateli a tyto předávat statutárnímu orgánu společenství;
- j) zajišťovat dodávku vody (vodné a stočné); prostřednictvím uzavřené smlouvy s dodavatelem této služby,
- k) zajišťovat přístup a možnost využívání společných prostor vlastníky, včetně zabezpečení odečtu spotřeby elektrické energie a vody na měřidlech za dobu využívání těchto prostor a provedení vyúčtování;
- l) vést přehlednou evidenci nákladů spojených se správou domu a vedení účetnictví v předepsaných intervalech v rozsahu dle zákona
- m) průběžně sledovat platby vlastníků a v případě, že je některý z nich v prodlení, automaticky jej vyzvat k úhradě, přičemž pro výbor společenství správce zpracovává jednou za tři měsíce přehled o prodleních jednotlivých vlastníků;
- n) vždy k datu 15. 12. sestavit rozpočet domu pro následující kalendářní rok, včetně stanovení výše záloh jednotlivých bytových a nebytových jednotek; pokud ho o to společenství požádá,
- o) nejméně jednou ročně předložit vlastníkům zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu společných částí domu, jakož i jiných významných skutečnostech, které se týkají společných částí domu nebo jeho činnosti;
- p) na požádání předložit vlastníkům doklady o hospodaření a ostatní doklady evidované a vedené správcem a poskytnout nezbytná vysvětlení.

5. Správce je oprávněn ke splnění závazků vyplývajících z této smlouvy použít jinou osobu. Učiní-li tak, odpovídá tak, jako by záležitost obstaral sám.
6. Správce prohlašuje, že na předmět správy nemovitosti je pojištěn z odpovědnosti za škodu do výše pěti milionů korun českých.

IV.

Úhrada ceny služeb, nákladů na správu domu, zálohy, vyúčtování

1. Účastníci smlouvy konstatují, že vlastníci jednotek jsou povinni hradit měsíčně na stanovený účet č. zřízený pro tento účel společenstvím u a.s., zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a dále zálohy na úhradu nákladů za služby poskytované s užíváním jednotky /dále jen " náklady vlastníka"/.
2. Náklady na správu domu a zálohové platby představují zejména náklady na:
 - a) údržbu a opravy společných částí domu a přilehlých pozemků, včetně pojištění;
 - b) úklid chodníků, včetně zimní údržby chodníků, venkovních prostranství souvisejících s nemovitostí a přilehlých pozemků, včetně údržby zeleně;
 - c) spotřebu energií pro dodávání tepla a ohřev TUV (teplé užitkové vody);
 - d) dodávání vody a odvádění odpadních vod kanalizacemi (vodné a stočné);
 - e) provoz a údržbu výtahu;
 - f) dodávání elektrické energie do společných částí domu;
 - g) úklid společných částí domu;
 - h) odměna správci a statutárnímu orgánu společenství za výkon správy.

Na úhradě nákladů uvedených ad a), b) se vlastníci podílejí poměrně podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Náklady uvedené ad c) budou účtovány dle metodiky schválené Společenstvím.

Na úhradě nákladů uvedených ad d) se vlastníci podílejí podle naměřených hodnot na poměrových měřidlech v jednotkách v závislosti na celkových nákladech na dům.

Náklady uvedené ad e), f), g) se rozúčtují mezi vlastníky podle metodiky schválené schůzí shromáždění a dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

Úhrada nákladů uvedených ad h) je stanovena v čl. VI této smlouvy.

3. Společenství zavazuje vlastníka usnesením schůze shromáždění k povinnosti informovat správce dle ustanovení § 1177 zákona č. 89/2012 Sb., (občanský zákoník) :

(1) Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, dále toto oznámí všem vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.

(2) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

K ročnímu zúčtování služeb vyhotoví správce, ve spolupráci s výborem společenství, aktuální seznam členů všech vlastníků jednotek (počet osob užívajících službu v každé bytové jednotce) a vyvěsí jej na nástěnce ke kontrole ze strany všech vlastníků a písemnému potvrzení a seznam podepsaný z hlediska jeho správnosti statutárním orgánem společenství bude předán správci pro potřeby vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotek nejpozději do 30. ledna za předchozí kalendářní rok, a to zejména v případě, pokud společenství vlastníků jednotek bude mít schválenou schůzi shromáždění metodiku rozúčtování některých služeb dle počtu osob nahlášených na služby.

4. Výše měsíčních plateb na úhradu nákladů na správu domu a zálohové platby dle odst.2 tohoto článku, je stanovena v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období a dle naměřených hodnot na měřidlech. Celková výše měsíčních záloh a termíny jejich splatnosti budou uvedeny ve výměru služeb poskytovaných s užíváním jednotky – náklady vlastníka (resp. evidenční listy).
5. Správce předkládá po odsouhlasení statutárním orgánem společenství vlastníků jednotek návrh na změnu stanovené výše záloh v případě, že ze strany dodavatele služeb dojde k úpravě cen za poskytované služby nebo na základě změny dané právním předpisem nebo rozhodnutím cenových orgánů, za podmínky, že stávající měsíční zálohy nebudou pokrývat úhradu nákladů na poskytované služby a tyto změny formou nákladových listů vlastníka předá jednotlivým vlastníkům.
6. Výši zálohy na údržbu a opravy společných částí domu (fond oprav), je správce oprávněn změnit pouze na základě předchozího rozhodnutí shromáždění vlastníků. Případný přeplatek se převádí na další kalendářní rok, pokud se strany nedohodnou jinak.
7. Vyúčtování záloh za kalendářní rok je správce povinen provést do 4 měsíců od posledního dne zúčtovacího období. Případné účetní rozdíly lze doúčtovat později. Beneficiet má prostřednictvím statutárního orgánu společenství ve lhůtě 21 dnů právo na reklamaci vyúčtovaných záloh. Zjištěný přeplatek bude uhrazen vlastníkovvi nejpozději do 3 měsíců po provedení vyúčtování. Ve stejné lhůtě je povinen vlastník uhradit na účet Společenství uvedený v odst. 1 tohoto článku, nebo do pokladny společenství, zjištěný nedoplatek.
8. Vystane-li potřeba nenadálé rozsáhlé opravy společných částí domu v důsledku havárie, jsou vlastníci povinni v případě nedostatečné výše finančních prostředků určených na opravy společných částí domu, uhradit potřebnou částku na účet společenství poměrně podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, a to v co možná nejkratší době, nejpozději však do 30 dnů od předloženého návrhu na provedení opravy. Správce je povinen po zjištění rozsahu a ceny nutných oprav neprodleně o tomto vlastníky informovat.
9. Je-li vlastník v prodlení s úhradou záloh na krytí nákladů spojených se správou domu a s zálohovými platbami za služby poskytované s užíváním jednotky, nebo s úhradou nedoplateků za vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotky, bude povinen uhradit na účet společenství za každý den prodlení, který přesahuje 5 dnů ode dne splatnosti, poplatek prodlení dle odst. 2 § 13 zákona č. 67/2013 Sb., který činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10,- Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

V.

Práva a povinnosti vlastníků

1. Beneficiet zastoupený statutárním orgánem společenství vlastníků jednotek, uděluje podpisem této smlouvy správci plnou moc vykonávat jeho jménem činnost spojenou se správou, provozem, údržbou a opravami společných částí domu a pozemků v rozsahu dle čl. III. a IV. této smlouvy, s výjimkou uzavírání smluv na dodávku elektrické energie, vody (vodné a stočné), smluv na zajištění dodávky tepla a teplé vody, smlouvy na úklid společných částí domu, smlouvy na údržbu a revize výtahu, smluv o dílo na předmět plnění dle čl. III. odst.2/, této smlouvy, a dále s výjimkou provádění výběrových řízení, souvisejících s výběrem zhotovitele oprav, rekonstrukcí a modernizací. Správce podpisem smlouvy toto zmocnění přijímá.
2. Společenství má sjednanou pojistnou smlouvu na pojištění společných částí domu. Vlastník jednotky se bude podílet na nákladech souvisejících s pojištěním společných částí domu ve výši svého spoluvlastnického podílu.
3. Vlastník je povinen oznámit správci a výboru společenství bez zbytečného odkladu nutné opravy společných částí domu vyskytující se v jednotce vlastníka, které zjistí, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla ostatním vlastníkům jednotek v domě a na společných částech domu.
4. Vlastník je povinen po předchozím vyrozumění a dohodě umožnit přístup do své jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek nebo společných částí domu a kontrola, výměna a odečty poměrových měřidel na poskytované služby.
6. Beneficiet zajistí, aby veškeré doklady, které mají vliv na správnost vedení účetnictví a dalších evidencí s tím souvisejících, byly správci doručovány bez zbytečného odkladu. Termín předání dokladů objednatelem za běžný měsíc byl stanoven dohodou do 10 dnů po skončení běžného měsíce nebo tak, aby měl správce možnost vyjádřit se ke správnosti dokladů vystavovaných dodavateli služeb do jejich splatnosti a statutární orgán společenství měl možnost do termínu splatnosti zajistit provedení jejich úhrady. Účetní doklady bude beneficiet doručovat v originále, ostatní doklady (smlouvy, usnesení ze schůzí, výpisy z KN po změně vlastníka, atd.), bude beneficiet doručovat v kopiích.

VI.

Odměna správce

1. Společenství uvádí pro potřebu stanovení výše měsíční paušální odměny správce, že v domě je bytových jednotek. Za provádění jednání dle čl. I., této smlouvy, se beneficiet zavazuje platit správci odměnu ve výši 150,-Kč za jednu bytovou jednotku za měsíc, což činí celkem.....,- Kč měsíčně, a to na základě vystaveného daňového dokladu. V této odměně je zahrnuto vedení účetnictví, jež správce pro beneficienta vede dle zákona o účetnictví. Správce není plátcem DPH.
2. Odměna správce bude upravována vždy pro každý kalendářní rok v závislosti na inflačním koeficientu vyhlášeném příslušným orgánem.

VII.
Doba platnosti smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od Platnost nastává dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran.
2. Tuto smlouvu lze zrušit písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí. Pro případ výpovědi je stanovena dvouměsíční výpovědní lhůta, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
3. V případě ukončení platnosti smlouvy, je správce povinen předložit beneficiantovi ke dni ukončení platnosti smlouvy zprávu o své činnosti a ve stejném termínu je povinen předat beneficiantovi veškerou dokumentaci domu, kterou má k dispozici. Od účinnosti výpovědi je správce povinen nepokračovat ve své činnosti.

VIII.
Společná a závěrečná ustanovení

1. Smlouva může být doplňována a měněna po vzájemném souhlasu smluvních stran formou písemných očíslovaných dodatků.
2. Účastníci smlouvy se seznámili s textem smlouvy a s tímto souhlasí. Zároveň prohlašují, že smlouva nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
3. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění, stanovami společenství a dále právními normami provádějícími výkon činnosti správy domu.
4. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Příloha: kopie výpisu z veřejného rejstříku registrujícího správce nebo živnostenský list
kopie výpisu z veřejného rejstříku registrujícího beneficianta

V Brně dne

Za beneficianta :

Za správce :

.....
..... – předseda výboru

.....
Mgr Petr Koutný - jednatel

.....
..... – člen výboru