

S m l o u v a

o zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu podle § 269 odst. 2 Obchodního zákoníku

Průkopník, stavební bytové družstvo, družstvo, 635 00 Brno, Foltýnova 1,
zastoupené předsedou družstva Ing. Branislavem Jurkáčkem, CSc
a členem představenstva p. Zdeňkem Mahelkou
zapsané v OR Krajského soudu v Brně, oddíl Dr XXXIV, vložka 414
IČ : 00 04 73 25
Bank. spojení: ČSOB, a.s., č.ú. 290 861/0300

(dále jen „správce“)

a

Společenství vlastníků jednotek domu ,
zastoupené předsedou výboru
a členem výboru (pověřeným vlastníkem)
zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Brně,
oddíl S, vložka
IČ:

(dále jen „společenství“)

uzavřeli tuto smlouvu:

I. Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je úplatné zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu, číslo popisné na pozemcích parc. č. zapsaných v KN u KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno - město v KÚ , stanovení některých práv a povinností a zabezpečení dalších základních činností spojených s provozem předmětného domu, který je ve spoluvlastnictví členů společenství v rozsahu a za podmínek sjednaných v této smlouvě.
2. Správce přejímá od společenství dnem účinnosti této smlouvy správu domu v rozsahu sjednaném v této smlouvě ve stavebním a technickém stavu a v právních vztazích, v nichž se nachází ke dni předání.
3. Dokumentace, související se správou domu, kterou má správce k dispozici, je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy.

II. Rozsah a obsah pověření správce

1. Správce je pověřen:

- a) zajistit jménem společenství opravy, údržbu a provoz společných částí domu, odstraňování závad zjištěných kontrolami, zkouškami a revizemi a jiné služby (deratizace, desinfekce a desinsekce společných částí domu),
- b) zajistit jménem svým předepsané revize a kontroly včetně servisu výtahu, ?
- c) zajistit jménem svým dodávku tepla a teplé užitkové vody, studené vody, odvádění odpadních vod, dodávku elektrické energie (a plynu?) do společných částí domu, vybraných technologických zařízení umístěných v a na ? budově
- d) zajistit jménem svým výkon práv a povinností vyplývajících z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví a o požární ochraně ve vztahu ke společným částem domu,
- e) sledovat technický stav společných částí domu,
- f) vést technickou a provozní dokumentaci domu,
- g) na základě rozhodnutí společenství vybírat měsíční zálohy na správu domu dle rozpisu plateb,
- h) zajistit ekonomickou agendu společenství podle obecně platných právních předpisů (účetnictví) včetně účetní závěrky,
- i) vést statistiku společenství vyžadovanou statistickým úřadem,
- j) sledovat a evidovat platby členů společenství ve vztahu na platné rozpisy plateb,
- k) zajistit právní poradenství společenství,
- l) provádět běžné úkony ve stavebním, vodohospodářském a jiném správním řízení a ve všech dalších jednáních u správních orgánů a jiných orgánů a organizací,
- m) na základě rozhodnutí společenství připravovat smlouvy na pronájem společných částí domu a nebytových prostor,
- n) zajistit jménem svým pojištění domu a vyřizovat pojistné události s příslušným pojišťovacím ústavem.

2. Dále bude správce zajišťovat pro společenství :

- a) úklid společných částí domu, ?
- b) organizovat a kontrolovat provoz prádelny, mandlovny, sušárny a ?
- c) sledovat potřebu mimořádných oprav a údržby v domě a zabezpečit zpřístupnění společných částí domu při provádění oprav, údržby a revizích společných částí domu a jeho zařízení,
- d) provádět drobnou údržbu společných částí domu,

- e) přijímat opravy a údržbářské práce do 20.000 Kč,
- f) organizovat odečty stavů měřičů vody v bytech a ve společných částech domu,
- g) sledovat potřebu výměny nefunkčních měřičů vody v bytech a společných částech domu,
- h) předávat výboru společenství informace sdělované správou družstva.

III. Oprávnění a povinnosti správce

1. Evidovat a po odsouhlasení výborem společenství vymáhat dluhy jednotlivých členů společenství i jiných subjektů, související se správou domu.
2. Jednat v souladu s platnými právními předpisy podle svých nejlepších odborných schopností a znalostí v zájmu společenství a řídit se přitom jeho pokyny a příkazy.
3. Předložit výboru společenství nejpozději do 31.3. následujícího roku výsledek hospodaření domu za předchozí rok a informovat o závažných skutečnostech spojených se zajišťováním správy domu za uplynulý rok.
4. Předložit výboru společenství vždy do 31.1. účetní osnovu společenství a dále čtvrtletně účetní knihu a měsíčně sestavu vybraných ukazatelů hospodaření domu.
5. Zajistit 1x ročně zúčtování zálohy na úhradu provozních nákladů domu za společenství celkem a zjištěný přeplatek zúčtovat do dlouhodobé zálohy na opravy.
6. Zajistit 1x ročně do 30.4. zúčtování zálohy na plnění poskytované s užíváním jednotky a společných částí domu s jednotlivými vlastníky, přeplatek vrátit vlastníku jednotky do 30 dnů od odeslání vyúčtování a stanovit lhůtu 30 dnů od odeslání vyúčtování k úhradě nedoplatku.
7. Pověřit výkonem činností dle této smlouvy třetí subjekt, vůči společenství však odpovídá, jako by jednal sám.
8. V případě plánovaného přerušení dodávky elektrické energie, plynu, teplé a studené vody a vytápění toto přerušení oznámit neprodleně výboru společenství.

IV. Součinnost výboru společenství vlastníků

1. Oznámit správci bezodkladně všechny změny vlastnictví a skutečnosti rozhodné pro určení výše plateb a podílet se na tvorbě rozpisu plateb. Vzor rozpisu plateb je v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Zajistit předání rozpisu plateb vlastníkům jednotek před termínem jeho účinnosti, aby vlastníci jednotek hradili náklady spojené se správou a provozem domu ve výši a termínu stanovených v platném rozpisu plateb.

3. Zajistit souhlas vlastníků jednotek, že správce za účelem zajišťování činností dle této smlouvy shromažďuje a zpracovává osobní údaje v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb. v platném znění s tím, že správce bude chránit a použije je pouze k účelům předpokládaným citovaným zákonem.

4. Zajistit, aby vlastník jednotky v případě pronájmu jednotky zabezpečil v nájemní smlouvě plnění všech povinností vůči správci, které pro něho vyplývají z této smlouvy.

5. Zajistit zaměstnance správce, kteří budou vykonávat činnosti podle čl. II.2 této smlouvy.

6. Předat správci účetní podklady nezbytné pro vedení účetnictví společenství, které má společenství k dispozici.

7. V případech vymáhání pohledávek předat správci listinné podklady pro vymáhání, které má společenství k dispozici.

V.

Opravy a údržba domu

1. Správce zajistí opravy a údržbu společných částí domu podle platných právních předpisů a se souhlasem výboru resp. odpovídajícího kvora vlastníků společenství. Výjimku tvoří financování drobných oprav a údržby do 20.000 Kč na jednu akci, plánovaných a neplánovaných prohlídek a revizí a havárií, které by mohly mít za následek ohrožení života nebo škodu na majetku vlastníka.

2. Zálohy na opravy společných částí domu nepoužité v příslušném kalendářním roce přecházejí do následujícího roku.

3. Správce není povinen zajišťovat provoz, údržbu a opravy domu, pokud bez jeho zavinění na ně nejsou ve správcem stanoveném nebo výborem společenství vlastníků se správcem dohodnutém termínu k dispozici finanční prostředky.

4. Správce neodpovídá za škodu, která vznikla pozdním oznámením potřeby mimořádných oprav v domě nebo neumožněním jejich provedení.

VI.

Odměna

1a. Správci náleží za činnosti prováděné podle ustanovení čl. II.1. a III. této smlouvy odměna ve výši 83 Kč + zákonná sazba DPH měsíčně za 1 bytovou jednotku a 20 Kč + zákonná sazba DPH měsíčně za 1 garáž (garážové stání).
nebo

1b. Správci náleží za činnosti prováděné podle ustanovení čl. II.1. a III. této smlouvy odměna ve výši X Kč + zákonná sazba DPH měsíčně za m² užitné plochy jednotky.

2. Dále správci náleží za činnosti prováděné podle ustanovení čl. II.2, odst. b až h této smlouvy odměna ve výši stanovené společenstvím + zákonná sazba DPH měsíčně.

3. Splatnost odměny je stanovena do 20. dne běžného měsíce.

4. Odměnu podle bodu 1 tohoto článku lze zvýšit bez souhlasu společenství nejvýše o výši inflace vyhlášené ČSÚ za příslušný kalendářní rok, nejdříve však za rok 2010, která bude vyhlášena k 1.3.2011 a to nejdříve ode dne vyhlášení.

VII. Rozpis plateb

1. Správce v případě potřeby předloží výboru společenství návrh na úpravu hospodářského plánu domu. Základním hlediskem při zpracování hospodářského plánu domu je vyrovnanost hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečné zálohy na opravy společných částí domu v budoucnu.

2. Výbor společenství do 30 dnů od obdržení návrhu úpravy hospodářského plánu předá správci schválený hospodářský plán domu.

3. Správce do 30 dnů od obdržení schváleného hospodářského plánu domu zpracuje a předá výboru společenství rozpis plateb pro jednotlivé vlastníky jednotek. Rozpis plateb je pro vlastníka jednotky závazný.

4. Správce je po projednání s výborem společenství oprávněn rozpis plateb upravovat v návaznosti na změny cen a nákladových položek dané obecně platnými předpisy. Jakákoliv jiná změna rozpisu plateb je možná pouze dohodou obou smluvních stran.

5. Platbu vlastník jednotky poukáže na účet správce nebo uhradí v hotovosti na pokladně správce nejpozději do 20. dne příslušného měsíce. Nebude-li tento den dnem pracovním, je dnem splatnosti nejbližší příští pracovní den.

6. Dnem plnění všech peněžních závazků podle této smlouvy je den připsání příslušné částky na účet správce nebo den složení příslušné částky na pokladně správce.

VIII. Ostatní ustanovení

1. Při vyhlášení omezení odběru energií nebo přerušení dodávky za stavu nouze podle energetického zákona nebo poruše veřejného rozvodu nenesou správce odpovědnost za případnou škodu.

2. Správce neručí za škody způsobené třetími osobami, které nepověřil výkonem činností, nebo vzniklé v důsledku nedostatku finančních prostředků zaviněném vlastníky, nebo nedostatkem součinnosti ze strany výboru společenství.

3. Práva a povinnosti vlastníků vůči sobě navzájem nejsou předmětem této smlouvy.

4. Výbor společenství souhlasí, aby správce při vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotky a při vedení evidence hospodaření domu, včetně tvorby a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy, užíval metodiky rozpracované ve vnitřních právních předpisech správce.

5. Společenství uděluje touto smlouvou správci plnou moc ke všem právním úkonům

potřebným k provádění předmětu smlouvy správcem, případně jím pověřeným subjektem.

6. Správce neručí za škody způsobené nerespektováním závazných pokynů orgánů státní správy a obecní samosprávy, týkajících se zejména údržby okolí domu a ochrany životního prostředí.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Lze ji oběma smluvními stranami vypovědět písemnou výpovědí bez udání důvodu, a to vždy k 31.12. s tím, že bude výpověď podána a doručena druhé smluvní straně nejpozději do 30.6. kalendářního roku.

2. Ke dni ukončení smluvního vztahu je správce povinen předat předmět smlouvy výboru společenství nebo společenstvím určené osobě a provést vyúčtování svěřených finančních prostředků nejpozději do 31.3. následujícího roku.

3. Po dobu běhu výpovědní lhůty správce činí pouze úkony, které nezaváží společenství po uplynutí výpovědní lhůty.

4. V ostatním se tato smlouva a právní vztahy z ní vzniklé řídí příslušnými právními předpisy.

5. Změny této smlouvy je možné provádět pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami, není-li uvedeno jinak.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž správce a výbor společenství obdrží jedno vyhotovení.

7. Smlouva nabývá platností dnem podpisu oběma smluvními stranami s účinností dnem (podle dohody).

8. Nabude-li smlouva platnosti, jsou jejími ustanoveními vázáni všichni vlastníci jednotek v domě.

V Brně dne

za společenství

Správce

Přílohy : 1. Vzor rozpisu plateb
2. Dokumentace, související se správou domu

Příloha č. 1
Společenství vlastníků jednotek domu

Rozpis plateb k zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu

Na zabezpečení správy, provozu, údržby a oprav společných částí domu je stanovena finanční úhrada z jednotky č. s účinností od

ve výši Kč měsíčně

v této skladbě:

1/ Záloha na úhradu provozních nákladů domu

- pojištění domu Kč
- daň z nemovitosti Kč
- užívání pozemku Kč
- ostatní náklady Kč

Celkem za 1)Kč

2/ Záloha za plnění poskytovaná s užíváním jednotky a společných částí domu

- dodávka vody a odvádění odpadních vod Kč
- dodávka teplé vody Kč
- vytápění Kč
- ostatní služby (úklid společných částí domu a pod.) Kč
- jiné služby (rozúčtování měřeného tepla) Kč

Celkem za 2)Kč

3/ Poplatek na správuKč

4/ Dlouhodobá záloha na opravyKč

Souhrn všech úhrad jsou vlastníci jednotek povinni poukázat na účet správce nejpozději do 20. dne měsíce.

za společenství

Převzal:

Datum:

Správce domu : Průkopník, stavební bytové družstvo

Vyhotovila dne:

Telefon :

Příloha č.2

Dokumentace, související se správou domu

1. Ústřední vytápění
2. Stavební část
3. STA
4. Elektroinstalace
5. Zdravotní technika
6. Statika

