

SMLOUVA O ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

(dále v textu jen „Smlouva“),

Kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely tyto smluvní strany:

Čl. I

Smluvní strany:

☐ **Správce:** Bytové družstvo Lehovec 904

Sídlo: Kukelská 904/3, 198 00 Praha 9

IČ: 264 61 048

Bankovní spojení:

Zapsané v OR dne 20.7.2001 u Městského soudu v Praze pod značkou Oddíl Dr. Vložka 5111

Zastoupené:

(dále jen správce)

☐ **Společenství:** Společenství vlastníků domu Lehovec 904

Sídlo: Kukelská 904/3, 198 00 Praha 9

IČ: 055 61 493

Bankovní spojení:

Zapsané v OR dne 11.11.2016 u Městského soudu v Praze pod značkou S 17704

Zastoupené:

(dále jen SVD)

Čl. 2

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je zajištění správy a provozu společných částí níže uvedeného domu v rozsahu stanoveném touto smlouvou: budova č. p. 904. na pozemku p. č. 2655 Vše zapsané na LV 2196 v katastrálním území Hloubětín, obec Praha.

Čl. 3

Práva a povinnosti správce

Při zajišťování správy domu je správce povinen zajistit úplný servis včetně údržby budovy. Tato činnost zahrnuje technickou a administrativní správu, účetnictví a infrastrukturální služby:

1. Správce je povinen zajistit provoz domu v tomto rozsahu:
 - a. Zabezpečit dodávku studené a teplé vody, včetně vod odpadních;
 - b. Zabezpečit pravidelné odečty domovních měřidel a bytových měřidel včetně měřidel podružných;
 - c. Zabezpečit výměnu vodoměrů včetně bytových poměrových měřidel v souladu s příslušnými obecně závaznými předpisy;
 - d. Zabezpečit dodávku elektřiny do společných prostor, evidenci spotřeby elektrické energie a pravidelné odečty měřidel včetně měřidel podružných;
 - e. Zajistit dodávku tepla;
 - f. Zajistit odvoz domovního odpadu včetně zajištění mytí kontejnerových nádob;
 - g. Zajistit deratizaci: Objednávky, kontrolu prováděných prací včetně organizace prací v bytech nebo společných prostorách domu;
 - h. Zajistit provádění revizí osobami majícími příslušná oprávnění v periodách stanovených příslušným právním předpisem. Jedná se o revize společných částí rozvodů elektrické energie, plynu, hromosvodu, výtahů, požárních hydrantů, bleskosvodů a dalších zákonem stanovených kontrol dle platné legislativy a potřeb SVD;
 - i. Zajistit odstranění závad vyplývajících z revizních zpráv včetně organizace prací;
 - j. Zajistit provoz výtahů – včetně oprav, revizí a zkoušek, příp. příležitostné vyprošťování osob;
 - k. Zařizovat běžné opravy a údržbu společných částí domu včetně prací stavebních, instalátérských, topenářských, elektrikářských, zámečnických, malířských atd.;
 - l. Zajišťovat smluvní organizace včetně stavebního dozoru při opravách a rekonstrukcích nebo revitalizacích;
 - m. Vést technickou evidenci společných částí domu;
 - n. Schvalovat stavební úpravy bytů nepodléhající stavebnímu povolení včetně evidence

revizních zpráv a tlakových zkoušek;

- o. Zajistit pravidelnou kontrolu osvětlení ve společných prostorech domu včetně drobných oprav;
- p. Zajistit nepřetržitou funkci čipového systému vstupních dveří do domu a chodeb;
- q. Zabezpečit operativní vydávání nových čipů při ztrátě funkčnosti existujících nebo při změně nájemníků včetně jejich evidence;
- r. Zabezpečit klíče ke dveřím společných prostor, včetně jejich vydávání vlastníkům a vedení evidence;
- s. Zabezpečit funkci kamerového systému a zajistit operativní a včasné vyhodnocení zaznamenané události v případech porušení domovního řádu nebo jiných nežádoucích činností;
- t. Zabezpečit tvorbu jmenovek jednotného formátu na domovní i chodbové zvonky a poštovní schránky, včetně aktualizace při změnách;
- u. Zajistit funkčnost nouzového osvětlení včetně pravidelné údržby akumulátorové stanice;
- v. Zajistit funkčnost požární signalizace v suterénních prostorech domu včetně okamžité kontroly domu při hlášení požárního poplachu a obnovení systému signalizace pro další hlášení;
- w. Udržovat webové stránky s pravidelným zveřejňováním zpráv a aktualizováním informací;
- x. Vést evidenci a provádět úhradu faktur SVD;
- y. Vést evidenci změn úhrad záloh a počtu osob;
- z. Kontrolovat podklady pro zpracování ročního vyúčtování zálohových plateb a vyřizovat případné reklamace;
- aa. Převádět přeplatky zálohových plateb na účty vlastníků;
- bb. Zajistit platební styk a úhradu faktur;
- cc. Zajistit vedení pokladny SVD;
- dd. Poskytovat výpisy z evidence plateb členů společenství;
- ee. Komunikovat s FÚ při vyúčtování daní a různých hlášení (závislá činnost, vyúčtování daní vybíraných srážkou, daně z nemovitých věcí, potvrzení o zdanitelných příjmech ze závislé činnosti a z DPP atd.);
- ff. Pravidelně osobně komunikovat s vlastníky;
- gg. Zajistit úklid společných prostor v domě,
- hh. Archivovat dokumentace SVD.

2. Další činnosti spojené se správou dle požadavků výboru SVD:

- a. Zabezpečit a svolat shromáždění;

- b. Vést seznamy členů SVD;
- c. Zajistit objednání právního servisu při vymáhání plateb a náhrad škod na spravovaném majetku;
- d. Vypracovat výroční zprávu o hospodaření pro SVD s návrhy opatření pro další období;
- e. Vést přehled o čerpání příspěvků na správu domu a pozemku;
- f. Zpracovat hodnocení stavu nemovitosti, koncepci údržby, plánů oprav včetně odhadu nákladů;
- g. Zajišťovat výběrová řízení na opravy nad 100 000 Kč včetně jejich vyhodnocení;
- h. Zabezpečit neplánované opravy nad 100 000 Kč včetně DPH
- i. Zajišťovat zpracování smluv s dodavateli na údržbu společných částí domu přesáhne-li částka opravy 100 000 Kč;
- j. Poskytnout výboru SVD asistenci při sjednávání smluv, plnění a kontrole smluvních povinností, které souvisí s dodávkami služeb spojených s užíváním bytů a běžným provozem domu a dále s opravami, údržbou a investicemi.
- k. Účastnit se schůzí výboru SVD a poskytovat mu aktuální informace.
- l. Předkládat výboru SVD k 15. dni kalendářního měsíce přehled o realizovaných úhradách z účtu SVD za předchozí kalendářní měsíc.

3. Zabezpečit vedení účetnictví podle platných předpisů a průběžně zajišťovat:

- a. Předpisy měsíčních zálohových plateb pro jednotlivé vlastníky jednotek;
 - b. roční vyúčtování zálohových plateb pro všechny vlastníky jednotek;
 - c. roční vypořádání přeplatků a nedoplatků z vyúčtovaných zálohových plateb se všemi vlastníky jednotek;
 - d. rozpočítání nákladů a výnosů mezi spoluvlastníky jednotky, zápočty, vyúčtování při změně spoluvlastníka;
 - e. vedení mzdového účetnictví orgánů SVD (odměny);
 - f. evidenci uhrazených/dlužných zálohových plateb od vlastníků jednotek;
 - g. upomínání dlužníků a příprava podkladů pro žaloby na zaplacení dlužných částek;
 - h. zpracování vyúčtování daně z příjmu ze závislé činnosti SVD včetně příloh;
 - i. zpracování vyúčtování vybírané srážkou;
 - j. zpracování daně z nemovitých věcí;
 - k. vystavení potvrzení o zdanitelných příjmech ze závislé činnosti a z DPP;
 - l. vystavení potvrzení o příjmech SVD za pronájem společných prostor;
 - m. vystavení dokladu o zdanitelných příjmech z majetku v podílovém spoluvlastnictví všech členů společenství a nákladech na jejich dosažení pro všechny vlastníky jednotek;
4. Předkládat výboru SVD návrh výše zálohových plateb připadající na jednotlivé jednotky.
5. Podle předaných podkladů výboru SVD vyplatit odměny členům volených orgánů SVD.

6. Vyúčtovat zaplacené zálohy na úhradu nákladů spojených s užíváním bytů ve vztahu ke všem jednotkám v domě, a to jednotlivě i za celé SVD tak, aby mohlo být předloženo vlastníkům jednotek nejpozději do 30. 4. následujícího kalendářního roku.
7. Náklady pro jednotlivé jednotky rozpočítat takto:
- | | |
|---------------------------------------|---|
| a. Vodné – stočné: | podle instalovaných měřičů, |
| b. Teplo a teplá voda: | podle instalovaných měřičů, |
| c. Elektřina pro spol. prostory: | podle počtu osob, |
| d. Odvoz odpadu: | podle počtu osob, |
| e. Deratizace: | na jednotku, |
| f. Revize a servisní činnost: | na jednotku, |
| g. Provoz výtahů:
výše) | podle počtu osob (bydlících od 3 NP |
| h. Pojištění domu a odpovědnosti org. | podle velikosti spoluvlastnického
podílu na spol. částech domu |
| i. Odpočty měřících zařízení: | na jednotku, |
| j. Odměna volených orgánů SVD: | na jednotku, |
| k. Poplatek zajišťování správy: | na jednotku, |
| l. Úklid společných prostor: | podle počtu osob, |
| m. Příspěvky sdružení SVD: | na jednotku, |
| n. Právní pomoc: | na jednotku. |
8. Vybírat na účet SVD zálohy za služby související s plněním poskytovaným s užíváním bytů, nebytových prostor a společných částí domu na základě odsouhlasených podkladů a pokynů výboru SVD.
9. Měnit zálohové platby určené Měsíčním předpisem plateb za užívání bytů takto:
- | |
|---|
| a. Na základě požadavku výboru SVD: Dlouhodobá záloha na opravy, Odměna orgánům SVJ, Pojištění. |
| b. Na základě individuální žádosti vlastníka, má-li za uplynulé období přeplatek: Teplo, Teplá užitková voda, Odpad, Úklid, Elektrická energie, Vodné. |
| c. Správce může jednotlivým vlastníkům zálohu zvýšit na základě nedoplatku ve vyúčtování záloh za uplynulé období v těchto položkách předpisu: Teplo, Teplá užitková voda, Odpad, Úklid, Elektrická energie, Vodné. |
10. Změnu výše měsíčních záloh písemně oznámit vlastníkům jednotek nejpozději 14 dnů před nahlášením změny.
11. Informovat výbor SVD o neuhrazených pohledávkách vlastníků jednotek k 10. dni v měsíci,
12. Na vyžádání výboru SVD poskytnout doklady o stavu hospodaření se svěřenými prostředky a umožnit vlastníkům nahlížet do účetních dokladů a do výpisu z účtu,

poskytnout další potřebné informace mající vztah k hospodaření s prostředky vlastníků jednotek.

13. Předložit výboru SVD do 30. 9. písemnou zprávu o své činnosti za uplynulý rok, včetně výsledků finančního hospodaření a přehledu stavu společných částí domu příp. podstatných skutečnostech souvisejících se zajišťováním správy domu vztahující se k uplynulému roku.
14. Poskytovat součinnost při hlášení škodních událostí vzniklých ve společných prostorách domu likvidovaných na základě smlouvy o pojištění domu.
15. Nakládat s osobními údaji, které spravuje na základě této smlouvy, v souladu s legislativou ČR.

Čl. 4

Práva a povinnosti SVD

1. Za SVD se správcem jedná ve všech záležitostech týkajících se této smlouvy výbor SVD.
2. Výbor SVD je povinen oznámit bez zbytečného odkladu správci domu potřebu oprav v domě, které má podle této smlouvy zajistit správce a umožnit jejich provedení za úhradu. Jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Výbor SVD je povinen oznámit správci domu každou skutečnost trvalého charakteru, zvláště v případě rozhodnutí o změně sjednaných záloh nebo rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek, nejpozději do 30 dnů od jejího vzniku.
4. Výbor SVD je povinen do 30 dnů oznámit správci všechny skutečnosti týkající se změn členů SVD a velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
5. Výbor SVD je povinen nahradit správci škodu, která mu vznikla v souvislosti s výkonem správy, pokud byla zcela anebo zčásti zaviněna SVD.

Čl. 5

Odměna za správu

1. Měsíční poplatek za správu a služby uvedené ve smlouvě byl stanoven takto:

- a. Odměna správci - 140 Kč/byt,
- b. Účetnictví (čl. 3 bod 3 a-m) – 143 Kč/byt,
- c. Úklid společných částí domu (čl. 3, bod 1.gg) 17.000 Kč.

Celková měsíční částka za správu domu a služby je 63 978 Kč (slovy: šedesát tři tisíc devět set sedmdesát osm korun českých).

2. Sjednaná odměna může být správcem navýšena o míru roční inflace za uplynulý kalendářní rok případně snížena o míru deflace za uplynulé kalendářní období. Návrh na navýšení odměny musí být oznámen SVD před schválením rozpočtu SVD na následující účetní období.
3. Správce je oprávněn bezplatně užívat nebytový prostor č. 207 (C14) po dobu trvání této smlouvy umístěný v suterénu,

Čl. 6

Zplnomocnění správce

Výbor SVD podpisem této smlouvy zplnomocňuje správce k:

1. Disponování a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek na úhradu nákladů spojených se správou a provozem jednotek a společných částí domu, a to v následujícím režimu.

Správce má přístup k účtu SVD a výbor SVD pověřuje správce, aby:

a. od vlastníků jednotek vybíral:

- stanovené měsíční zálohové platby vč. dlouhodobých záloh,
- nedoplatky a vyplácel přeplatky z ročních vyúčtování zálohových plateb.

b. s takto získanými prostředky disponoval podle těchto pravidel a hradil:

- služby spojené s provozem jednotek a společných částí domu,
- plánované a schválené opravy hrazené z dlouhodobých záloh,
- neplánované opravy do výše 100 000 Kč včetně DPH,
- příslušným dodavatelům služeb a energií částky, které jsou dodavatelé oprávněni fakturovat, resp. inkasoval případných přeplatky z vyúčtování, které dodavatelé budou dobropisovat.
- své odměny dle čl. 5 bod1,

2. Po vyúčtování zálohových plateb k uskutečněným nákladům a po uplynutí doby splatnosti pro úhradu nedoplatek z těchto vyúčtování provede správce celkové vypořádání uplynulého kalendářního roku.
3. Výbor vystaví k zabezpečení povinností správce podle této smlouvy příslušné plné moci.

Čl. 7

Omezení činnosti správce

Správce není oprávněn:

1. Sjednat a uzavřít smlouvu o zástavním právu k jednotce včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to ani se souhlasem vlastníka jednotky.
2. Spravovaný majetek zcizit či jinak zatížit.
3. Používat nebo nakládat s finančními prostředky (dlouhodobé zálohy, zálohy za služby apod.) jinak, než je stanoveno touto smlouvou a v rozporu s dobrými mravy.
4. Uzavírat nájemní smlouvy ke společným prostorám domu.
5. Uzavírat jakékoliv úvěrové smlouvy týkající se SVD nebo jménem SVD.

Čl. 8

Doba trvání a zánik smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a může kdykoliv v průběhu své činnosti zaniknout dohodou smluvních stran učiněnou v písemné formě.
2. Kterákoliv strana smlouvy je oprávněna smlouvu kdykoliv vypovědět písemnou výpovědí, a to i bez uvedení důvodu, přičemž smluvní vztah založený touto smlouvou skončí 31. prosince daného roku. Výpověď však musí být doručena protistraně v předstihu alespoň 3 měsíců. Správce následně provede vyúčtování skutečných nákladů na služby spojené s provozem jednotek a společných částí domu za poslední rok správy. Po vzájemném odsouhlasení vyúčtování se obě strany zavazují uhradit si mezi sebou přeplatek či nedoplatek (souhrnně za všechny jednotky v součtu) tohoto konečného vyúčtování do 30 dnů. Vypořádání přeplatků a nedoplatků s jednotlivými vlastníky jednotek již provede SVD samostatně.

Čl. 9

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.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Každá smluvní strana obdrží 1 vyhotovení smlouvy.
4. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené a z této smlouvy vyplývající se řídí podle zákona 89/2012 Sb. občanského 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 Praze dne

Za správce:

.....

Za SVD:

.....