

SMLOUVA O ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

(dále v textu jen „Smlouva“)

kteřou níže uvedené dne, měsíce a roku uzavřely tyto smluvní strany:

Článek 1

Smluvní strany

Stavební bytové družstvo Rožnov, se sídlem Čs.armády 1686 v Rožnově pod Radhoštěm
za které jedná místopředseda představenstva Ing. Antonín PEŠEK
a člen představenstva Miloslav PLESNÍK,
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl Dr XXII, vložka 39
číslo účtu: 1511603/0300; IČ: 00053732; DIČ: CZ 00053732; dále v textu jen „Správce“

a

Společenství vlastníků čp. v Rožnově pod Radhoštěm

s adresou , 756 61 (dále „Dům“)

za které jedná předseda výbou

a člen výboru

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl S, vložka

číslo účtu: DIČ: dále v textu jen „Objednatel“

Článek 2

Předmět Smlouvy

- 1) Správce se touto Smlouvou zavazuje zajišťovat správu a provoz společných částí Domu (dále v textu jen „Správa domu“) a Objednatel se zavazuje za tuto činnost hradit Správci sjednanou odměnu.
- 2) Pro vymezení předmětu této Smlouvy platí současně příslušná ustanovení Prohlášení vlastníka domu, zapsaného do katastru nemovitostí včetně příloh.
- 3) Pokud platné právní předpisy, tato Smlouva nebo jiná dohoda vlastníků bytových jednotek (dále v textu jen“ BJ“), neurčuje jinak, souhlasí Objednatel, aby Správce při zajišťování Správy domu podle této Smlouvy postupoval i nadále v rozsahu a způsobem daným ve „Směrnice o nájemném z bytů a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytů číslo 3/2011“, se kterou byl Objednatel před podpisem této Smlouvy seznámen.
- 4) Pro účely této Smlouvy platí vymezení pojmů podle § 2 zákona č.72/94 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Článek 3

Práva a povinnosti Správce

- 1) Při zajišťování Správy domu Správce zajišťuje činnosti stanovené v příloze této Smlouvy, která je její nedílnou součástí
- 2) Správce je povinen 1x ročně nejpozději do konce 2. kalendářního čtvrtletí následujícího roku, předložit mandantovi zprávu o své činnosti, včetně výsledků hospodaření Domu, přehled o stavu společných částí Domu, přehled o stavu majetku SVJ a ostatních závažných skutečnostech spojených se zajišťováním správy.
- 3) Při výkonu správy je Správce povinen postupovat v rámci této Smlouvy v souladu se zájmy Objednatele. Při tom odpovídá za škodu, která by byla eventuálně způsobena porušením jeho povinností.

Článek 4

Práva a povinnosti Objednatele

- 1) Objednatel je povinen poskytovat Správci součinnost, která je nutná k řádnému plnění této Smlouvy, bezodkladně informovat Správce o změně vlastníků BJ v domě, dále bezodkladně oznámit Správci všechny skutečnosti rozhodné pro plnění předmětu této Smlouvy.
- 2) Objednatel je povinen v zájmu řádného provádění Správy domu hradit náklady za provedené revize a další náklady, a to nejpozději do data splatnosti.
- 3) Objednatel je povinen zajistit dle dokladů předaných Správcem vypořádání přeplatků a nedoplatků z vyúčtování.

- 4) Objednatel poskytne Správci všechny potřebné podklady pro vyúčtování záloh ve smyslu článku 3 této Smlouvy, případně způsob rozvržení výdajů za služby na jednotlivé vlastníky BJ, není-li tento způsob upraven zvláštními předpisy či Stanovami Objednatele.
- 5) Bude-li to k plnění této Smlouvy nezbytné, udělí Objednatel Správci zvláštní plnou moc.
- 6) Práva a povinnosti Objednatele a jednotlivých vlastníků BJ jsou také dána příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, Prohlášením vlastníka budovy, Stanovami Objednatele a touto Smlouvou.

Článek 5

Výše odměny Správce

- 1) Za plnění předmětu této Smlouvy je Objednatel povinen platit Správci odměnu, na základě vystavené faktury. Výše odměny je odvozena od rozsahu činností prováděných Správcem a je stanovena v příloze, která je nedílnou součástí Smlouvy.
- 2) K uvedené odměně bude připočtena daň z přidané hodnoty dle platné právní úpravy.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že dohodnutá odměna bude každoročně, počínaje rokem 2012 navýšena o inflaci - roční index růstu spotřebitelských cen vyhlášený Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení bude účinné vždy k 1.6. příslušného roku.

Článek 6

Společná a závěrečná ustanovení

- 1) Objednatel zplnomocňuje Správce podpisem této Smlouvy k právním úkonům nutným pro zabezpečení plnění povinností Správce z této Smlouvy vyplývajících.
- 2) Není-li v této Smlouvě ujednáno jinak, platí pro závazkový vztah založený touto Smlouvou ustanovení obchodního zákoníku o smlouvě mandátní, obecná ustanovení obchodního zákoníku a zákona číslo 72/1994 Sb.
- 3) Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a lze ji vypovědět ve lhůtě 6 měsíců písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně, nejpozději však do 30. června běžného roku tak, aby bylo možné provést vyúčtování celého kalendářního roku.
- 4) Výpověď musí mít písemnou formu. Až do skončení výpovědní lhůty je Správce povinen postupovat podle ujednání této Smlouvy. Nejpozději do 60 dnů ode dnen skončení Správy domu je Správce povinen předložit Objednateli zprávu o své činnosti a všechny písemné materiály, které měl v souvislosti s touto činností k dispozici, jakož i věcné prostředky, které mu byly svěřeny.
- 5) Jakékoliv změny či doplňky k této Smlouvě mohou být pořízeny pouze po dohodě obou smluvních stran jen písemnou formou a musí být podepsány osobami k tomuto úkonu oprávněnými.
- 6) Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 7) Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu smluvními stranami. Tímto dnem zaniká platnost dosavadní Smlouvy o zajišťování správy
- 8) Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly a s jejím obsahem souhlasí, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této Smlouvy smluvní strany potvrzují svým podpisy.

V Rožnově pod Radhoštěm dne 8. dubna 2013

Ing. Antonín PEŠEK

místopředseda představenstva

předseda výbou

Miloslav PLESNÍK

člen představenstva

člen výboru

Příloha ke smlouvě o zajišťování správy společných částí Domu

Společenství vlastníků čp. 1420 v Rožnově pod Radhoštěm

Ve vazbě na článek 3 Smlouvy bude Správce pro Objednatele provádět za stanovených podmínek tyto činnosti:

1. Živelné **pojištění Domu prostřednictvím rámcové pojistné smlouvy** uzavřené pro všechny domy Správce včetně domu Objednatele včetně pojištění odpovědnosti Objednatele, včetně hlášení škodních událostí na základě sdělení Objednatele
2. **Vedení účetnictví** v souladu se zvláštními právními předpisy na základě předložení veškerých dokladů a rozhodnutí Objednatele, které zahrnuje i evidenční činnosti založené na podkladech dodaných Objednatelem, **zejména**
 - a. vedení evidence nákladů vztahujících se k Domu a k činnosti společenství
 - b. vedení evidence plateb členů společenství
 - c. vedení seznamu členů společenství
 - d. rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství stanovené zvláštním právním předpisem (teplo, teplá voda,...)
 - e. vyúčtování záloh na jednotlivé členy společenství
3. **Stanovení výše záloh a plateb** za služby související s plněními poskytovanými s užíváním bytů a nebytových prostorů a společných částí domu na základě podkladů Objednatele a rozdělení **na jednotlivé bytové jednotky**, zejména:
 - a. **Stanovení** na základě Objednatelem předaných pokynů- **výše zálohy na opravy, rekonstrukci a modernizaci společných částí domu,**
 - b. **Stanovení** na základě Objednatelem odsouhlasené výše předpokládaných ročních výdajů za dodávku plynu, elektřiny do společných částí a zařízení Domu, dodávky tepla a teplé užitkové vody, dodávky studené vody, odvozených z cen služeb za uplynulý rok nebo z předpokládaných cen běžného roku - **celkovou výši roční zálohy na úhrady za služby za Dům.**
 - c. **Měsíční záloha** je pak stanovena jako 1/12 z celkové roční zálohy, a výše měsíční zálohy připadající na jednotlivé vlastníky jednotek v souladu s příslušnými předpisy a „Prohlášením vlastníka domu“.
 - d. Správce je oprávněn **měnit** v průběhu zúčtovacího období takto **stanovené výše záloh bez písemného souhlasu Objednatele** jen při změně cen poskytovaných služeb ze strany jejich dodavatelů nebo při změně rozsahu poskytovaných služeb, předem písemně schválené Objednatelem.
 - e. **Změnu výše měsíčních záloh písemně oznámí** Správce Objednateli nejpozději 14 dnů před začátkem měsíce, ve kterém poprvé ke změně záloh dojde
 - f. Vyúčtování záloh za celý Dům a podle vlastníků jednotlivých BJ předloží Správce Objednateli po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok nejpozději do 30. dubna následujícího roku

4. Platby záloh a úhrad za služby budou prováděny:
 - a. vlastníky BJ přednostně na účet Objednatele,
 - b. vlastníky BJ, jen výjimečně do **pokladny Správce s manipulačním poplatkem 24 Kč**, a to do 20. dne v daném měsíci. Správce bude tyto finanční částky přijaté v pokladně jednou měsíčně odesílat na účet Objednatele nejpozději do 25. dne měsíce.
 - c. platby členů nájemců bytů Správce budou prováděny na účet Správce.
5. **Zajištění provádění revizí** osobou mající příslušná oprávnění v periodách stanovených příslušným právním předpisem a objednááním následných porevizních oprav u osob oprávněných k jejich provádění u:
 - a. společných částí rozvodů elektrické energie,
 - b. plynu,
 - c. hromosvodů
 - d. hasicí techniky instalované v domě včetně služeb na úseku protipožární prevence**není předmětem Smlouvy**

Odměna dle článku 5 Smlouvy za výše uvedený rozsah činností činí:.....Kč/měsíčně za bytovou jednotku bez DPH.

V Rožnově pod Radhoštěm dne 8. dubna 2013

Ing. Antonín PEŠEK
místopředseda představenstva

předseda výbou

Miloslav PLESNÍK
člen představenstva

člen výboru