

Smlouva

č. 186/B14

o zajišťování správy společných částí domu a domu jako celku, uzavřená podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, zejména ustanovení § 2430 až 2444 občanského zákoníku, mezi smluvními stranami:

1) Příkazník:

DRUŽBA, stavební bytové družstvo, zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr XXXIV, vložka 6,
se sídlem v Brně, Kapucínské nám. 100/6
IČO: 00 04 77 08, DIČ: CZ00047708 bankovní spojení: 291012/0300
zastoupené předsedou představenstva Vladimírem Pilátem
a členem představenstva Ing. Alešem Nábělkem
(dále jen správce)

a

2) Příkazce:

Společenství vlastníků Stamicova 14, 16, 18, Brno
zapsané v rejstříku společenství vlastníků, vedeném
Krajským soudem v Brně, oddíl S, vložka 10 548
IČO: 027 52 573, č. ú.: 230141618/2010
zastoupené předsedou výboru společenství vlastníků Mgr. Zbyňkem Svobodou
a místopředsedou výboru společenství vlastníků Mgr. Liborem Prokešem
(dále jen společenství vlastníků)

I.

Předmět smlouvy

Článek 1

- 1) Předmětem smlouvy je úplatné zajišťování správy, provozu a oprav:
 - a) společných částí domu a domu jako celku a pozemku:
 - ulice: Stamicova, Brno
 - budova č. popisné/č. orientační: 346/14, 347/16, 348/18
 - pozemek: č. parcely 1590/1, 1591/1, 1592/1 v katastrálním území Kohoutovice
 - b) kontejnerového stání na pozemku 2079 v k. ú. Kohoutovice

a stanovení práv, povinností a výkonů činnosti vyplývajících ze vztahů vlastníků, nájemců, společenství vlastníků a správce v domě, popřípadě vykonávání činností souvisejících s provozováním technického zařízení v domě, které slouží i jiným subjektům.

- 2) Pro vymezení předmětu smlouvy platí současně příslušná ustanovení prohlášení vlastníka domu, zapsaného do katastru nemovitostí, která se stávají závazná i pro správce a to včetně jeho případných příloh.

-) Pro účely této smlouvy platí vymezení pojmů podle § 1158-1162 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

- 4) Společenství vlastníků zmocňuje správce k právním úkonům v rozsahu zabezpečení povinnosti správce s dodavatelskými subjekty (např. služby a energie).

II. Obecná část

Článek 2 Práva a povinnosti správce

Správce se zavazuje pro společenství vlastníků a na jeho náklady provádět a zabezpečovat níže uvedené činnosti

a) oblast údržby, oprav, ekonomiky a dalších poskytovaných služeb

- provoz domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostor v domě,
- protipožární zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
- revize a opravy rozvodů plynu, elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody, provozu radiátorů ústředního (etážového) topení, společné televizní antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
- revize výtahů, opravy,
- prohlídky a čištění komínů,
- dodávku el. energie, vody, plynu, tepla a odvodu odpadních vod. Výběr dodavatelů el. energie, vody, plynu, tepla a odvodu odpadních vod je plně v kompetenci společenství vlastníků, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- na požádání statutárního orgánu společenství vlastníků uzavírat jménem společenství vlastníků smlouvy s dodavatelem el. energie, vody, plynu, tepla a odvodu odpadních vod.
- deratizaci, dezinfekci a desinfekci společných částí domu a souvisejících objektů,
- plnění dalších provozních povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu a pozemku,
- výkon práv a povinností vyplývajících z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví,
- vedení korespondence a ostatní administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu, vč. její archivace po dobu trvání této smlouvy,
- vypracování návrhu obchodních smluv,
- údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace společných částí domu,
- u oprav, rekonstrukcí a modernizací většího rozsahu, schválených společenstvím vlastníků, zajistit dodavatele projektových a stavebních prací a zpracovat harmonogram financování,
- zabezpečovat havarijní opravy společných částí domu v souladu s platnou právní úpravou s následným informováním společenství vlastníků; nejnutnější zásah pro odstranění havárie zajistí správce na základě oznámení kteréhokoliv z uživatelů jednotek,

- opravy (vč. havarijních) a údržba domu bude zabezpečována jen do výše prostředků určených na fondu DPZ,
- opravy a údržba budou prováděny podle potřeby při dodržování zásad maximální hospodárnosti, kvality práce a při výběru dodavatelských subjektů bude postupováno podle příslušné organizační směrnice správce č. 01/2008, pokud se strany nedomluví jinak,
- běžné opravy a údržbu zajistí správce pouze na základě objednávky statutárního orgánu společenství; odstranění revizních závad zajistí správce na základě doporučení a v termínu uvedeném v revizní zprávě,
 - zastupovat společenství vlastníků při úkonech ve stavebním a jiném řízení u orgánů státní správy, týkajících se provozních záležitostí, a to na požádání společenství,
 - při provádění oprav a údržby vystupovat při veřejnoprávních jednáních a vůči dodavatelům jménem společenství vlastníků,
 - operativně zajišťovat odstranění poruch v dodávce vody, plynu, el. energie a dalších poruch v domě,
 - podle projednaného a schváleného návrhu společenství vlastníků zajišťovat u dodavatelů rozsáhlejší opravy a rekonstrukce, kontrolovat průběh plnění, kvalitu a správnost účtovaných cen,
 - zajištění vybavení domu předepsanou měřicí technikou,
 - provádění preventivních prohlídek majetku společenství,
 - zajišťovat havarijní servis 24 hodin denně,
 - na základě projednaných podkladů, předložených společenstvím vlastníků, stanovuje správce předpis stanovených úhrad a záloh na náklady spojené s provozem domu (dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu, odměny za zajištění správy, pojištění, daň z nemovitosti u nebytových prostor a další) a předepisuje je uživatelům,
 - na základě společenstvím vlastníků odsouhlasené výše předpokládaných ročních nákladů za služby, odvozených z cen služeb za uplynulý rok a z předpokládaných cen běžného roku, stanovuje správce výši zálohy na úhrady za služby za dům a jednotlivé nájemce a vlastníky jednotek (dále jen uživatele jednotek), a to v souladu s platnými zákonnými vyhláškami a stanovami společenství; minimální výše měsíčních záloh za služby za celý dům bude stanovena jako 1/12 jeho skutečných nákladů za služby za uplynulý rok, popř. navýšena o předpokládaný cenový nárůst,
 - správce je oprávněn měnit stanovenou výši měsíčních záloh jen na základě písemného souhlasu společenství vlastníků nebo při změně cen poskytovaných služeb ze strany jejich dodavatelů nebo při změně rozsahu poskytovaných služeb písemně potvrzeném společenstvím, či změně obecně závazných právních norem;
 - změnu výše měsíčních úhrad a záloh nákladů na provoz domu a za služby (dále jen předpis úhrad) písemně oznámí správce uživatelům jednotek nejpozději do posledního kalendářního dne předchozího měsíce před termínem úhrady; změna předpisu úhrad bude prováděna jednou ročně k 1. 7. kalendářního roku, pokud nedojde k dohodě se společenstvím o jiném termínu; každá další změna předpisu úhrad na základě požadavku společenství vlastníků bude zpoplatněna,
 - správce zajišťuje výpočet předpisu úhrad, společenství vlastníků předá oproti podpisu předpis jednotlivým uživatelům nebo po dohodě může být rozeslán uživatelům jednotek poštou; pokud bude společenství žádat rozeslání předpisu úhrad doporučenou poštou, bude společenství vystavena faktura za rozdíl poštovného,
 - zajišťuje vybírání záloh, evidenci plateb záloh, vymáhání dlužných plateb formou upomínek, evidenci a výpočet smluvních pokut a úroků z prodlení,
 - zajišťuje roční vyúčtování záloh na služby za celý dům i podle jednotlivých uživatelů jednotek dle podkladů společenství vlastníků (tj. odečty spotřeb měřených služeb a osob), a to dle platných obecně závazných právních norem a organizační směrnice (včetně dodatků)

ce č.1/2011, do tří měsíců po obdržení konečných podkladů (dodavatelských faktur);
v případě, že budou v jednotlivých bytech instalovány měřice na topení, bude nutno uzavřít
smlouvy s rozúčtovací firmou, pokud bude společenství požadovat rozúčtování po správci,
bude provedeno za úplaty na základě uzavřené smlouvy o rozúčtování tepla; zpracované
vyúčtování společenství vlastníků předá oproti podpisu jednotlivým uživatelům nebo po
dohodě může být odesláno poštou a poštovné bude společenství fakturováno; v případě
vzniklých přeplatků převede společenství vlastníků uživatelům jednotek v domě příslušnou
částku nejpozději do 60 dnů po vyúčtování, pokud bude přeplatky rozesílat správce, bude
společenství vystavena faktura na poštovní poplatky,

- zajistit pojištění společných částí domu a uplatňovat pojistná plnění za pojistné události,
- vést programově samostatné podvojně účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb. o
účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním
období,
- metodicky pomáhat při zpracování přiznání k dani z nemovitosti k domu a k pozemku,
- předkládat pololetní výsledovku,
- vést evidenci čerpání fondu dlouhodobě přijatých záloh,
- provádění inventur majetku,
- vypracovává účetní závěrku a podklady pro přiznání k dani z příjmu právnických osob, které
předává společenství,
- zpracovat daňové přiznání k dani z příjmu právnických osob společenství vlastníků včetně
příslušných příloh,
- vymáhání pohledávek za nájemci – členy družstva (nevlastníky),
- součinnost při vymáhání pohledávek od fyzických a právnických osob až do formy
předžalobních upomínek,
- příprava podkladů pro sjednání zástavního práva,
- vedení evidence uživatelů bytových jednotek.

b) činnosti nad běžný rozsah

Mimo běžných činností uvedených v bodě a) tohoto článku si společenství může podle svého
rozhodnutí a potřeb sjednat i některé další činnosti. Tyto činnosti jsou již zpoplatněny.

Jedná se například o tyto nejžádanější činnosti:

- zajišťování úklidu společných prostor
- jednání s orgány státní správy při kontrolách většího časového rozsahu,
- zpracování odměn výboru společenství vlastníků
- zabezpečení služeb spojených s odečty měřidel a přípravy podkladů pro vyúčtování záloh na
služby v případě, že nebudou zabezpečeny dodavatelskou firmou,
- druhá a další změny předpisu úhrad v kalendářním roce na základě požadavku společenství
vč. rozeslání předpisu uživatelům,
- zajišťování odborných znalců, tepelné a energetické poradenství, autorizovaného stavebního
technika, činnosti dle energetického zákona podléhající licenci.
- vypracování smluv o pronájmu nebytových prostor /popř. pronájmu bytů/, práce spojené
s vedením účetní agendy nebytového prostoru,
- vypracování podkladů pro úvěr, poskytování podkladů bance ohledně úvěru a další.

Článek 3

Práva a povinnosti společenství vlastníků

Zástupce společenství vlastníků je povinen zajistit správci přístup do všech společných částí domu a jednotek tak, aby mohl plnit veškeré povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy.

- 2) Společenství vlastníků se zavazuje uhradit správci sjednanou obstaravatelskou odměnu ve výši dle čl. 7 této smlouvy.
- 3) Společenství vlastníků se zavazuje ve stanovené výši a včas provádět úhrady veškerých nákladů spojených s poskytováním služeb, správou a údržbou spravovaného majetku.
- 4) Společenství vlastníků prostřednictvím shromáždění společenství vlastníků rozhoduje o výši a účelu užití prostředků na opravy a údržbu společných částí budovy, a to v rozsahu spoluvlastnického podílu.
- 5) Společenství vlastníků je povinno bez zbytečného odkladu informovat správce o převodu či přechodu vlastnických práv, které podléhají vkladu do katastru nemovitostí, jakož i o změnách ve velikostech spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 6) Společenství vlastníků poskytne správci včas a řádně veškeré informace a údaje pro výkon činnosti správce, potřebné k plnění jeho povinností a práv vyplývajících z této smlouvy a zajistí v požadovaných termínech podklady potřebné pro vyúčtování záloh na služby předchozího účetního období.
- 7) Společenství vlastníků poskytne správci veškeré potřebné informace a údaje ovlivňující právní, finanční a ekonomické vztahy mezi smluvními stranami a třetími osobami.
- 8) Uživatelé jednotek jsou povinni při zvýšení nebo snížení počtu osob, které jednotku používají, při prodeji jednotky, změně trvalého bydliště nebo pobytu nahlásit výboru tuto změnu k předmětné jednotce do 30 dnů, výbor bude neprodleně informovat správce. Výbor společenství zajistí neprodleně při prodeji jednotky, změně trvalého bydliště nebo pobytu předání této informace správci. Výbor společenství předá správci informace o změně počtu osob v bytech pro vyúčtování služeb a pro změnu předpisu, pokud tyto skutečnosti mají být ve vyúčtování služeb a v předpisu zohledněny.

Článek 4 Financování

- 1) Činnosti uvedené v této smlouvě provádí správce k tíži společenství vlastníků z prostředků složených uživateli jednotek na účet společenství, přitom správce odpovídá společenství vlastníků za oprávněnost proplácených částek, zejména ve vztahu k provedení prací v odpovídajícím rozsahu, kvalitě, ceně a sjednaných termínech plnění.
- 2) Platby od uživatelů obsahují:
 - a) smluvní odměna správci (pokud zůstal v objektu nájemce, tak i splátka anuity a daň z nemovitosti), pojištění
 - b) stanovené úhrady a zálohy na náklady souvisejícími s provozem domu a zabezpečením jeho běžné údržby a oprav
 - c) zálohy na služby
 - d) zálohy (dlouhodobé) na opravy, modernizace a rekonstrukce nad rámec běžných oprav.
- 3) K 15-tému dni kalendářního měsíce je správce oprávněn z účtu Společenství vlastníků inkasovat na svůj účet předepsané platby dle bodu 2a) tohoto článku. V případě neplacení nebo prodlení s placením ze strany společenství vlastníků, se strany dohodly, že správce má právo při prodlení požadovat od společenství vlastníků vedle plnění úroky z prodlení ve výši dle zákona / § 1802 Občanský zákoník / (nařízení vlády č.351/2013 Sb.) a náhradu

škody, která v důsledku toho vznikne, a to dle platných obecně závazných právních norem.

Správce se zavazuje, že finanční prostředky společenství vlastníků budou použity výhradně k úhradě nákladů na správu, provoz, opravy a údržbu domu uvedeného v čl.1. Dodavatelské faktury spojené s dodávkami služeb, údržbou a opravami domu budou hrazeny převodem z účtu společenství na příslušné dodavatele na základě inkasního práva zřízeného pro správce nebo formou otevřeného inkasa s dodavatelem služeb v jejich prospěch (např. u dodavatelů tepla, vody, el. energie, plynu), nebo jiným dohodnutým způsobem. Dlouhodobě přijatá záloha (DPZ) určená na opravy a investice společných částí budovy nepoužitá v příslušném kalendářním roce se vlastníkům jednotek nevrací a přechází do následujícího roku. S její výší je správce povinen seznámit společenství vlastníků jedenkrát ročně po uzávěrce roku. O způsobu rozdělení krátkodobých záloh, určených na úhradu nákladů spojených s provozem domu, nevyčerpaných v příslušném roce, rozhodne v rámci rozdělení výsledku hospodaření společenství vlastníků a písemně vyrozumí správce.

- 5) Společenství vlastníků se zavazuje, že v případě kladného hospodářského výsledku rozhodne o způsobu jeho rozdělení v souladu se stanovami společenství. V případě záporného výsledku hospodaření domu po odsouhlasení společenstvím vlastníků rozhodne společenství o úhradě ztráty způsobem stanoveným ve stanovách.
- 6) Činnosti objednané společenstvím u správce nad běžný rozsah prací uvedených v čl. 2(b) budou fakturovány a hrazeny dle sjednaných smluvních cen.

Článek 5

Vymezení odpovědnosti

- 1) Správce neručí společenství vlastníků za škody vzniklé havarijním stavem, který nebylo možno předpokládat a ani mu nebylo možno předejít.
- 2) Správce neručí za škody způsobené třetími osobami nebo vzniklé v důsledku nedostatku finančních prostředků zaviněném společenstvím vlastníků jednotek.
- 3) Správce bude včas informovat společenství o skutečnostech rozhodných pro hospodaření a povede řádnou evidenci hospodaření domu.
- 4) Správce neručí za vzniklé škody a schodky hospodaření zaviněné společenstvím vlastníků nedodržením jejich povinností uvedených v čl. 3 této smlouvy.
- 5) Společenství souhlasí, aby správce za účelem jednání o vzniku, změně nebo zrušení smluvního vztahu mezi společenstvím a správcem, mezi společenstvím a třetí osobou, event. smluvním vztahem mezi správcem a třetí osobou uzavřeným pro potřeby společenství a za účelem plnění závazků z těchto smluv shromažďoval a zpracovával osobní údaje o vlastnících a třetích osobách, užívajících bytové či nebytové prostory v domě v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v platném znění, a to jméno, příjmení, bydliště (a to i přechodné) datum narození a rodné číslo. Správce se zavazuje, že takto zjištěné osobní údaje společenství, jeho členů, či uživatelů jednotlivých jednotek bude chránit a použije je pouze k účelu předpokládaným citovaným zákonem. Pro zpracování osobních údajů a jejich ochranu je správce dostatečně materiálně i technicky vybaven, zaměstnanci správce byli poučeni o povinnosti zachovávat mlčenlivost dle ustanovení § 15 zákona č. 101/2000 Sb.
- 6) Správce se zavazuje chránit vůči třetím osobám obchodní tajemství a důvěrné informace o společenství a jeho obchodních případech, se kterými při plnění předmětu smlouvy přijde do styku, pokud jej společenství nezbaví mlčenlivosti.

právce neručí za vzniklé škody zaviněné společenstvím vlastníků v důsledku nesprávného vedení mzdové a personální agendy zaměstnanců společenství.

- j) Společenství vlastníků má právo neuznat platbu a požadovat od správce její vrácení v případě, že se jedná o úhradu za plnění smlouvy, která byla uzavřena v rozporu s rozsahem oprávnění dle článku 6.

Článek 6 Rozsah oprávnění

Uzavřením této smlouvy společenství vlastníků zmocňuje správce k uzavírání potřebných smluv vztahující se k čl. 2 (a) této smlouvy. Správce je oprávněn uzavírat smlouvy s dodavateli na každou akci nad 5 tis. Kč, pouze po předchozím projednání a odsouhlasení výborem společenství vlastníků jak do výše potřebného objemu finančních prostředků, tak i na projednané práce.

Správce je oprávněn k uzavírání smluv jménem společenství vlastníků s dodavateli na každou akci nad 25 tis. Kč jen na základě jednorázové plné moci pro konkrétní smlouvu.

U smluv nad 500 tis. Kč budou obě smluvní strany postupovat podle organizační směrnice správce „Výběr dodavatele na práce prováděné pro družstvo a postup při uzavírání smluv o dílo“ č.01/2008“ a na žádost společenství vlastníků i u částky nižší, pokud se strany nedomluví jinak.

Smlouvy s dodavateli bude správce uzavírat pouze do výše finančních prostředků uložených v DPZ s přihlédnutím k rezervě nutné pro běžný provoz domu.

Článek 7 Cena a způsob úhrady

- 1) Za výkon odborných činností a služeb poskytovaných správcem je dohodnuta smluvní odměna **ve výši 158,- Kč/měsíc/jednotku**. V této ceně není zahrnuta daň z přidané hodnoty. Výše této odměny na správu může být změněna po projednání se zástupci společenství vlastníků na základě nárůstu administrativních a jiných výkonů spojených se správou budovy. Správce má právo navýšit meziročně odměnu o míru inflace předchozího roku vyhlášenou statistickým úřadem, vždy k 1.7.kalendářního roku.
- 2) Společenství se zavazuje zřídit ke svému účtu inkasní a dispoziční právo pro správce pro provedení úhrady měsíčních plateb za dům – tj. stanovených úhrad a záloh na provoz a údržbu domu, záloh na poskytované služby a odměnu správci, elektronické bankovníctví.

Článek 8 Platnost a podmínky smlouvy

- 1) Tato smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu obou smluvních stran.

Smlouva může být vypovězena kteroukoliv ze smluvních stran bez udání důvodů a výpovědní lhůta činí 6 měsíců. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.

- 3) Správce je povinen do 3 měsíců po ukončení správy provést účetní závěrku, finanční vypořádání a předat veškerou dokumentaci společnosti vlastníků.
- 4) Při opětovném a závažném porušení této smlouvy je druhá strana, která je tímto porušením dotčena, oprávněna od smlouvy odstoupit po předchozím písemném upozornění do 30 dnů od jeho prokazatelného doručení druhé straně.

III. Závěrečná ustanovení

Článek 9

- 1) Práva a povinnosti smluvních stran, neupravené touto smlouvou se řídí ustanovením § 2430-2444 č. 89/2012 občanský zákoník v platném znění.
- 2) Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden je určen pro správce budovy a druhý pro společenství vlastníků.
- 3) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu s účinností od 1.7.2014.
- 4) Smlouva od doby platnosti ruší v plném rozsahu smlouvy o správě uzavřené s jednotlivými vlastníky jednotek.
- 5) Společenství vlastníků a správce uvedení v preambuli této smlouvy souhlasí s jejím obsahem a tuto skutečnost potvrzují svými podpisy.

V Brně dne: 19.5.2014

V Brně dne: 19.5.2014

Za správce:

Za společenství vlastníků:

Vladimír Píát

Mgr. Zbyněk Svoboda

.....
předseda představenstva

.....
předseda výboru

Ing. Aleš Nábělek

Mgr. Libor Prokeš

.....
člen představenstva

.....
místopředseda výboru

