# Příkazní smlouva o obstarávání správy domu a výkonu některých práv a povinností plynoucích ze vztahu ke společným částem domu a jednotkám ve vlastnictví

uzavřená podle § 2430 - § 2444 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany:

**Domovní a bytová správa města Písku**

**se sídlem: Fügnerovo náměstí 42, 397 01 Písek,**

**IČO: 00512362,**

**příspěvková organizace zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl Pr. vložka 16,**

**zastoupená ředitelkou Ing. Zdeňkou Šartnerovou,**

(dále jen správce domu)

**a**

**Společenství vlastníků třída Přátelství 2367, Písek**

**se sídlem: třída Přátelství 2367, Budějovické Předměstí, 397 01 Písek**

**IČO:** **03865100, zapsané Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl S, vložka 4511**

**zastoupené Předsedou výboru p. xxxxxx xxxxxxxxxx a Místopředsedkyní výboru paní xxxxxxxxx xxxxxxxxx,**

 (dále jen společenství vlastníků)

Společenství vlastníků na straně jedné a správce domu na straně druhé uzavírají tuto smlouvu o obstarávání správy domu a společných částí domu:

**I.**

**Předmět smlouvy**

**Předmětem smlouvy je úplatné obstarávání správy domu, provozu a oprav společných částí domu** zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, katastrální území Písek [720755] na listu vlastnictví č. 12704, **a to budovy s číslem popisným** **Budějovické Předměstí [404527] č. p. 2367, bytový dům, obec Písek [549240] postaveného na pozemku p. č. st. 5160**, **a pozemku p. č. st. 5160** kdy společenství vlastníků je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu § 1158 - § 1222 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v části o bytovém spoluvlastnictví, nebo podle ustanovení § 3041 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Výkon správy dle této smlouvy spočívá v právních jednáních jménem společenství vlastníků na jeho účet.

Pro vymezení předmětu smlouvy platí současně příslušná ustanovení Prohlášení vlastníka budovy, která jsou závazná pro společenství vlastníků i pro správce domu.

**II.**

**Vymezení pojmů ve smlouvě užitých**

Pojmy užité v této smlouvě korespondují s ustanoveními o bytovém spoluvlastnictví podle zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Pro účely této smlouvy se rozumí:

1. **Společnými částmi domu** - části domu určené pro společné užívání, vymezené v Prohlášení vlastníka domu.
2. **Jednotkou** - byt nebo jiný prostor jako část domu vymezená v Prohlášení vlastníka domu.
3. **Výborem společenství vlastníků** (dále jen výborem) - statutární a výkonný orgán společenství vlastníků zvolený na shromáždění společenství vlastníků, který jedná ve věcech správy domu se správcem.
4. **Předsedou společenství vlastníků -** statutární a výkonný orgán společenství vlastníků zvolený na shromáždění společenství vlastníků, který jedná ve věcech správy domu se správcem.
5. **Orgánem společenství vlastníků –** výbor společenství vlastníků, předseda společenství vlastníků.
6. **Správou domu** – administrativní správa, běžné opravy, udržování a provoz společných částí domu, včetně poskytování služeb spojených s užíváním jednotek v rozsahu daném čl. IV. a VI. této smlouvy.
7. **Běžnou opravou –** dílčí opravou a udržováním společných částí domu o předpokládaných nákladech do 20.000, - Kč.
8. **Velkou opravou –** rozsáhlá nebo celková oprava nebo výměna společných částí domu nad rámec běžných oprav a udržování.
9. **Služby** – plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty **-** (např. dodávka studené vody, tepla a teplé vody, úklid společných prostor v domě, osvětlení společných částí v domě, provoz výtahu, STA, dodávka elektrické energie do společných částí domu apod.) specifikované v zákoně č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jejichž výčet a rozsah bude pro jednotlivé vlastníky uveden v evidenčním listě vlastníka.

**III.**

**Rozsah správy domu a povinnosti správce domu**

Na základě rozhodnutí schůze SV ze dne 20.5.2020, správce domu zabezpečuje správu domu, běžné opravy, udržování a provoz společných částí domu a společných technických zařízení, s výjimkou těch, která si vlastníci jednotek zajišťují od dodavatele přímo (tj. dodávky elektrické energie a plynu přímo do jednotek, odvoz pevného domovního odpadu) tak, aby společné části domu byly provozuschopné a mohly sloužit řádnému užívání jednotek v domě.

**IV.**

**Zajištění služeb spojených s užíváním jednotek**

1. Správce domu zajistí zejména dodávku těchto služeb spojených s užíváním jednotek:
	1. dodávku studené vody, odvádění odpadních vod,
	2. dodávku tepla a teplé vody,
	3. dodávku elektrické energie do společných částí domu a osvětlení společných prostor v domě,
	4. úklid společných prostor v domě na základě písemného požadavku společenství vlastníků,
	5. umožnění příjmu televizního signálu (STA) na základě písemného požadavku společenství vlastníků,
	6. provoz a čistění komínů – pokud jsou užívány.
2. Správce dále zajistí:
	1. fakturaci záloh na služby, vypořádání přeplatků a nedoplatků z vyúčtování těchto služeb,
	2. evidenci služeb spojených s užíváním jednotky,
	3. vedení, úpravy a evidenci předpisů a plateb na jednotlivé vlastníky podle Evidenčního listu vlastníka jednotky.

**V.**

**Opravy, údržba a provoz domu**

1. Správce domu zajistí zejména:
	1. odstranění havarijního stavu i na základě požadavku kteréhokoliv z vlastníků jednotky, výsledku revize nebo vlastního zjištění při návštěvě domu. Nejnutnější havarijní zásahy v časovém limitu do 48 hodin, mimo oprav střechy.
	2. Běžné opravy a udržování společných prostor na základě požadavku orgánu společenství vlastníků jednotek.
	3. Správce domu je povinen a oprávněn zajišťovat běžné opravy a udržování společných částí domu do výše 20.000,- Kč. Pokud oprava přesahuje limit 20.000,- Kč, správce domu může opravu uskutečnit jen na základě rozhodnutí společenství vlastníků - za předpokladu dostatečné výše finančních prostředků na účtu společenství vlastníků.
	4. Zadání velkých oprav bude prováděno na základě rozhodnutí orgánu společenství vlastníků.
	5. Správce zajistí předepsané kontroly, zkoušky a revize technických zařízení a odstranění závad zjištěných těmito kontrolami, zkouškami a revizemi.
	6. Správce zajistí ve společných částech domu revize a opravy rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie a vodorovných rozvodů vody a odpadních vod, vzduchotechniky, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu a hromosvodů.
	7. Správce zajistí kontroly a opravy protipožárního zabezpečení společných částí domu.
	8. Správce domu provede dezinsekci, deratizaci na základě ohlášení kteréhokoliv z uživatelů domu.
	9. Správce domu se zavazuje zabezpečovat provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům než vlastníkům jednotek (pokud v domě jsou) a nakládat s nimi podle písemných pokynů společenství vlastníků a zajišťovat zúčtování plateb se subjekty, jimž tato zařízení slouží.
	10. Na požádání musí správce domu nechat členy společenství vlastníků nahlédnout do evidence nákladů vzniklých s obstaráváním oprav, udržování a provozu společných částí domu.
	11. Prostředky určené na opravy, údržbu a rekonstrukci domu, vede správce domu odděleně, v členění podle jednotlivých domů. Nesmí je použít na krytí nákladů jiných domů ve své správě.
	12. Smluvní strany se dohodly, že zaplacené příspěvky na správu domu a pozemku se stávají součástí předmětné jednotky (a tím i budovy) a její neoddělitelnou částí a je na vlastníkovi jednotky při jejím převodu, aby se s nabyvatelem jednotky vypořádal.
	13. Smluvní strany se dohodly, že správce domu uhradí účetní doklady za provedené práce na společných částech domu, předložené a podepsané orgánem společenství vlastníků. Orgán společenství vlastníků svým podpisem stvrzuje, že faktura má veškeré náležitosti účetního dokladu, souhlasí s výší ceny za provedené práce a souhlasí s rozsahem, kvalitou provedených prací a souhlasí s jejich zařazením do nákladů společenství vlastníků a s proplacením z prostředků společenství vlastníků. Jedná se o práce, které byly objednány orgánem společenství vlastníků.
2. Správce domu dále zajišťuje:
	1. vedení a archivaci dokumentace (např.: projektová dokumentace, revizní zprávy).
	2. přípravu a uzavírání smluv o dílo u prací zajišťovaných správcem domu,
	3. předkládá návrh oprav společných částí domu,
	4. propočet měsíčních záloh na správu domu a pozemku,
	5. poradenství v případě oprav jednotek,
	6. stavební kontrolu oprav společných částí domu u investičních akcí zadaných správcem domu,
	7. vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a všech ostatních nákladů vztahujících se ke společným částem domu.

VI.

Administrativní správa domu

1. Správce domu na základě plné moci udělené touto smlouvou je pověřen vedením účetnictví ve smyslu § 5 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Pověření zahrnuje vedení podvojného účetnictví. Účetním obdobím je zásadně kalendářní rok, pokud nebude dodatečně stanoveno jinak. Nedílnou součástí vedení účetnictví je i zakládání a archivace účetních dokladů ve smyslu platných předpisů. V oblasti finančního účetnictví a daňové kontroly zmocňuje společenství vlastníků správce domu k výkonu svých povinností, resp. práv formou zastoupení, a to včetně jednání s příslušným finančním úřadem, financující bankou, dodavateli apod.
2. Minimálně 1 x ročně (nejpozději k 31. 5. každého roku, pokud nebude dohodnuto jinak) předá správce domu na vyžádání orgánu společenství vlastníků ke schválení závěrečné výkazy roční účetní závěrky uplynulého období (výsledovka, rozvaha) a přehled nákladů na opravy společných částí domu.
3. V případě ukončení správy bude správcem domu ke stanovenému dni uzavřeno účetnictví s tím, že účetní výkazy budou předány orgánu (s přihlédnutím k potřebám zaknihování došlých faktur, výpisů z BÚ apod.), a to včetně odsouhlasených pohledávek a závazků. Neuhrazené faktury budou předány ve lhůtě splatnosti orgánu společenství vlastníků, resp. novému správci, a to počínaje dnem změny podpisových práv k bankovnímu účtu. Změnu adresy pro zasílání faktur u dodavatelů zajišťuje společenství vlastníků, správce domu nenese odpovědnost za pozdní vystavení či odeslání faktury dodavatelem.
4. Správce domu zajišťuje v rozsahu svého oprávnění hrazení dodavatelským organizacím, a to do výše vytvořených zdrojů.
5. Správce domu upravuje předpisy záloh povinných příspěvků vlastníků pro jednotlivé vlastníky jednotek (členy společenství vlastníků) podle zákona č. 67/2013 Sb., stanov a dle usnesení shromáždění vlastníků. Tento předpis zálohových plateb je závazný pro všechny členy společenství vlastníků.
6. V případě prodlení vlastníka s úhradou povinných příspěvků vlastníků déle než 2 kalendářní měsíce vymáhá pohledávku formou písemných upomínek 1x za dva měsíce. Správce domu oznámí orgánu společenství vlastníků pohledávku dlužníka, dále zajišťuje vymáhání pohledávky ve spolupráci s orgánem společenství vlastníků.
7. Příspěvek na správu domu a pozemku určený na opravy, údržbu a rekonstrukce domu (příspěvky do FO) nepoužity v příslušném kalendářním roce, se jednotlivým vlastníkům jednotek nevrací a přechází do následujícího roku.
8. Správce domu je povinen provést vyúčtování záloh na úhrady za služby za celý dům a podle jednotlivých vlastníků jednotek v souladu se zákonem 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
9. Pokud společenství vlastníků uzavře Dohodu o provedení práce pro zajištění služeb spojených s užíváním bytu, správce domu přeúčtuje náklad uživatelům bytů. Správce domu zahrne částku do nákladů na služby a rozpočte tento náklad vůči stanoveným zálohám.
10. Náklady a výdaje společenství vlastníků, které správce domu na základě požadavku společenství vlastníků či v dohodě s ním při výkonu správy vynaloží (např. správní poplatky, znalecké posudky, odměnu daňového poradce, překlady a tlumočení, dodávky materiálu, medií a další podobné náklady pro správu domu), budou proplaceny správci domu v prokázané výši za předpokladu jejich účelného vynaložení.
11. Správce domu po dohodě s předsedou společenství vlastníků zajistí uspořádání shromáždění vlastníků jednotek v rámci odměny za zajišťování správy stanovené touto smlouvou tzn., vyhotoví pozvánku, rozešle pozvánky doporučeně, vyhotoví presenční listinu.
12. Výplaty odměn statutárních orgánů vyplácené z prostředků společenství vlastníků jsou nákladem společenství vlastníků a jsou zdaňovány dle § 6 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů.
13. Správce domu je povinen v případě, že společenství vlastníků přijalo úvěr, zajistit na vyžádání pro úvěrující banku následující:
	1. Předložení úvěrující bance roční výkazy společenství vlastníku, a to do 7 měsíců po ukončení každého kalendářního roku.
	2. Předložení úvěrující bance daňové přiznání za příslušné období, a to do 1 měsíce po uplynutí zákonem stanoveného termínu pro předložení těchto dokladů příslušnému finančnímu úřadu.
	3. Předložení úvěrující bance aktuální seznam členů společenství vlastníků a přehled o pohledávkách společenství vlastníků po splatnosti za členy společenství vlastníků, kteří jsou v prodlení s úhradou příspěvků na správu domu a pozemku, ostatních nákladů spojených se správou domu a záloh na služby, ke konci účetního období a to do 7 měsíců po ukončení každého kalendářního roku.
14. Správce domu dále zajišťuje:
	1. kontrolu a úhradu dodavatelských faktur u prací zajišťovaných správcem domu,
	2. reklamace u dodavatelů u prací zajišťovaných prostřednictvím správce domu,
	3. zpracování statistických formulářů,
	4. zpracování, distribuci a reklamaci vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu,
	5. přípravu a uzavírání splátkového kalendáře pro vlastníky jednotek,
	6. administrativní činnosti spojené se správou domu,
	7. vybírání, kontrolu a evidenci příspěvků od vlastníků jednotek na výdaje spojených se správou společných částí domu, tj. odměny pro orgány společenství vlastníků, pojistné, dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a rekonstrukci domu a případné nedoplatky vyplývající z jejich vyúčtování, popřípadě další prostředky, které jsou z rozhodnutí společenství vlastníků vybírány,
	8. evidenci užívání jednotky,
	9. součinnost při vymáhání dluhu.
15. Správce zajistí další služby, na kterých se smluvní strany dohodnou písemným dodatkem k této smlouvě.

VII.

Odměna za zajišťování správy

1. Správcovský poplatek podle obsahu této smlouvy (odměna) se ujednává ve výši 213,-Kč/ měsíčně za jednotku vlastnictví.
2. Tato odměna může být jednou ročně, a to vždy k 1. 7. kalendářního roku valorizována o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou zvýšením průměrné hladiny spotřebitelských cen dle ČSÚ za předchozí kalendářní rok, zaokrouhlená na celé koruny nahoru. Odměna bude hrazena měsíčně a bude poukázána na účet správce domu – viz čl. VII., odst. 3) této smlouvy.
3. Správcovský poplatek je společenství vlastníků povinno hradit pravidelně ve prospěch správce domu prostřednictvím plateb nákladů na vlastní správní činnost jednotlivých vlastníků jednotek prostřednictvím sdruženého inkasa plateb obyvatelstva SIPO na účet společenství vlastníků prostřednictvím účtu správce. Tyto částky jsou splatné vždy do posledního dne příslušného měsíce. V případě, že částka za správu domu není inkasována od jednotlivých vlastníků, je vždy nákladem společenství vlastníků jako celku a společenství vlastníků je povinno měsíčně vyrovnat nedoplatek vůči správci domu.
4. Výše odměny se dohodou smluvních stran může změnit.
5. Odměna za obstarávání zvláštních a mimořádných záležitostí, které nejsou běžnou správou domu podle čl. III., čl. V. a čl. VI. této smlouvy je ujednána dle aktuálního ceníku nadstandartních služeb, který je zveřejněn na webových stránkách správce domu.

VIII.

Povinnosti společenství vlastníků a jejich členů

1. Společenství vlastníků je samostatným právním subjektem, jedná prostřednictvím výboru společenství vlastníků, nebo předsedy společenství vlastníků a ručí za závazky svých členů vůči správci jako celek.
2. Vlastníci jednotek jsou povinni řídit se Stanovami společenství vlastníků.
3. Na zabezpečení správy domu a na služby jsou vlastníci jednotek povinni hradit příspěvky ve prospěch společenství vlastníků měsíčně a to:
	1. Příspěvky na správu domu a pozemku, a to měsíční pravidelnou po sobě jdoucí dlouhodobou zálohou na opravy, údržbu a rekonstrukce domu ve výši stanovené předpisem správce pro každou jednotku (fond oprav).
	2. Zálohy na služby, a to měsíční pravidelnou po sobě jdoucí zálohou na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu ve výši stanovené předpisem správce pro každou jednotku.
	3. Zálohy na náklady na vlastní správní činnost – odměnu správci domu za jeho činnost ve výši, lhůtách a za podmínek, stanovených v čl. VII. této smlouvy.
4. Povinné příspěvky vlastníků jednotek ve prospěch společenství vlastníků budou probíhat poukazováním příslušné částky prostřednictvím sdruženého inkasa plateb obyvatelstva SIPO na účet společenství vlastníků prostřednictvím účtu správce. Právnické osoby platí převodem na účet společenství vlastníků. Tyto částky jsou splatné vždy do posledního dne příslušného měsíce.
5. Při změně vlastníka jednotky v průběhu zúčtovacího období je původní vlastník jednotky povinen hradit cenu služeb a příspěvek na správu domu a pozemku do doby účinku vkladu práva vlastnického pro nabývajícího vlastníka.
6. V případě přenechání užívání bytu třetí osobě je vlastník jednotky povinen zajistit plnění všech povinností plynoucích z této smlouvy. V případě nájmu a podnájmu bytové jednotky a nebytové jednotky platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
7. Veškeré výdaje a náklady související s provozem domu jsou financovány přímo společenstvím vlastníků prostřednictvím správce domu. Pokud není dohodnuto jinak – správce domu vystavuje a podepisuje příkazy k úhradě.
8. Vlastníci jednotek mají právo užívat společné části domu jen k účelům, ke kterým byly stavebně určeny, vchody, chodby, schodiště, balkóny atd. jsou povinni udržovat volné, průchodné a nesmí zde umísťovat jakékoliv součásti bytového zařízení, věci osobní potřeby apod. Zejména jsou vlastníci jednotek povinni zajistit volný přístup k uzávěrům rozvodů tepla, vody a plynu, STA a dodržovat hygienické, protipožární a bezpečnostní předpisy.
9. Vlastníci jednotek jsou povinni na svůj náklad odstranit závady a poškození, které buď ve společných částech domu, nebo v jiných jednotkách, způsobili sami, nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, popř. třetí osoby kterým umožnil přístup do domu nebo jednotek.
10. Vlastník jednotky je povinen oznámit bez zbytečného odkladu správci domu, popř. orgánu společenství vlastníků potřebu oprav v domě, které má dle této smlouvy zajistit správce domu a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
11. Vlastník (uživatel) jednotky je povinen ihned po zjištění ohlásit havarijní stav v jednotce nebo v domě havarijní službě a ohlášení oznámit správci domu, nebo orgánu společenství vlastníků.
12. Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku, je vlastník jednotky povinen po předchozím vyzvání správcem domu umožnit přístup do jednotky.
13. Vlastníci jednotek jsou povinni umožnit osazení, provedení údržby a odečtu poměrových měřidel.
14. Společenství vlastníků je dále povinno:
	1. Předat správci domu veškerou dokumentaci a spisy potřebné k řádnému zajišťování správy domu, případně klíče od vstupu do domu a společných prostor domu, které je pro výkon správy zapotřebí zpřístupnit.
	2. Předat správci domu bez zbytečného odkladu veškeré věci, které převzal nebo převezme od třetích osob, a které souvisejí s provozem spravovaného domu.
	3. Oznámit správci domu písemnou formou každou skutečnost rozhodnou pro změnu sjednaných záloh, rozúčtování nákladů na služby, zejména změnu v počtu členů domácnosti, změnu vlastníka, změnu příjmení, změnu uživatele bytu apod.) a to neprodleně, nejpozději do 30 dnů od jejich vzniku.

IX.

Poskytování součinnosti

1. Správce domu se zavazuje postupovat při činnostech, ke kterým se touto smlouvou zavázal, s náležitou odbornou péčí a v souladu se zájmy společenství vlastníků a podle jeho pokynů, které zná nebo musí znát. Je povinen jednat čestně a svědomitě a důsledně uplatňovat vše, co podle svého přesvědčení pokládá za prospěšné pro společenství vlastníků.
2. Správce domu se zavazuje oznamovat společenství vlastníků všechny okolnosti, které v souvislosti s plněním předmětu této smlouvy zjistil a které by mohly mít vliv na změnu jeho pokynů. Správce domu se dále zavazuje předat společenství vlastníků bez zbytečného odkladu věci, které za něj převzal v souvislosti s vyřizováním jeho záležitostí.
3. Správce domu se zavazuje průběžně informovat společenství vlastníků o průběhu vyřizování jeho záležitostí, a to zpravidla ústní formou při osobních jednáních, telefonicky nebo emailem na adresu kterou uvede jako kontaktní statutární orgán společenství, pokud z povahy a závažnosti věci nevyplývá, že je nezbytná písemná forma vzájemného kontaktu.
4. Správce domu, jeho zaměstnanci nebo zástupci, jsou povinni zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, zejména osobní povahy, o kterých se v souvislosti s vykonáváním činností dle této smlouvy dozví. Tato povinnost trvá i po ukončení platnosti této smlouvy bez omezení, ledaže by se jednalo o zproštění prohlášením společenství vlastníků, avšak i v tomto případě jsou povinni zachovávat mlčenlivost, pokud je to v zájmu společenství vlastníků. Povinnost mlčenlivosti se nevztahuje na případy zákonem uložené povinnosti překazit a oznámit spáchání trestného činu.
5. Správce domu odpovídá za škodu, která by byla způsobena porušením jeho povinností, popř. překročením udělené plné moci. Této odpovědnosti se správce zprostí, prokáže-li, že škoda vznikla v důsledku nesprávných, neúplných či neprůkazných informací a dokladů, předaných mu společenstvím vlastníků či v přímém důsledku nedostatečné součinnosti ze strany společenství vlastníků a škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze na něm vyžadovat.
6. Společenství vlastníků se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy dodá správci domu písemnou formou informace rozhodné pro určení výše plateb příspěvků spojených se správou a služeb spojených s užíváním jednotky, zejména počet osob v jednotce s uvedením jejich jména, příjmení a data narození a dále stavy vodoměrů a stavy naměřených hodnot tepla umístněných v jednotlivých jednotkách a dále se společenství vlastníků zavazuje bez zbytečného odkladu, písemně informovat správce o změnách shora uvedených skutečností.
7. Společenství vlastníků je povinno bez zbytečného odkladu, co nastane změna v členských podílech co do subjektu i předmětu, písemnou formou informovat správce o shora uvedených změnách.
8. Společenství vlastníků je povinno předat správci bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy veškerou dokumentaci k domu včetně věcných a finančních prostředků vztahujících se k správě domu dle této smlouvy, které má v dispozici.
9. V ostatním jsou práva a povinnosti společenství vlastníků a vlastníků jednotek určeny zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.

**X.**

**Další zmocnění pro správce**

1. Společenství vlastníků uděluje plnou moc správci domu, aby jeho jménem jednal s dodavateli služeb (voda, elektřina, plyn, teplo, teplá voda, úklid, teplárny).
2. Společenství vlastníků uděluje plnou moc správci domu, aby jeho jménem jednal s příslušnou zdravotní pojišťovnou a příslušným finančním úřadem, a to v plném rozsahu – pro veškerá jednání, zastupování, přebírání a podepisování dokumentů za společenství vlastníků.
3. Společenství vlastníků uděluje plnou moc správci domu k jednání s OSSZ, a to v plném rozsahu – k jednání mimo správní řízení, k zastupování při kontrole, převzetí, projednání a podpisu příslušných dokumentů za společenství vlastníků.
4. Kromě výše uvedených oprávnění může provádět správce domu jménem společenství vlastníků na jeho účet další činnosti v oblasti oprav, udržování a provozu společných částí domu.
5. Správce domu může ke splnění závazků, vyplývajících z této smlouvy, použít jiné osoby, učiní-li tak, odpovídá jako by záležitost obstaral sám.
6. Správce domu plnou moc tak, jak je udělena v čl. X. této smlouvy přijímá bez výhrad.

**XI.**

**Pojištění**

1. Vlastníci jednotek jsou povinni podílet se na pojištění nemovitosti (společných částí budovy) dle poměru spoluvlastnického podílu k nemovitosti. V případě pojistné události je pojistné plnění připsáno na účet společenství vlastníků.

**XII.**

**Platnost a účinnost smlouvy**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1.1.2021
3. Smlouva nabývá platnosti dnem, kdy ji podepíše správce domu a předseda výboru a alespoň jeden jeho další člen, nebo předseda společenství vlastníků. Nabude-li smlouva takto platnosti, jsou jejími ustanoveními vázáni všichni vlastníci jednotek v domě.
4. S účtem společenství vlastníků vedeným finančním ústavem disponuje na základě této smlouvy pouze správce domu. Pokud společenství vlastníků zastoupené orgánem společenství vlastníků, jako majitelem účtu, do tohoto účtu vstoupí s úmyslem nakládat (převádět, vybírat) s finančními prostředky, má povinnost toto oznámit správci domu 30 dnů předem. Správce domu v tomto případě může od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemnou formou. Odstoupením se smlouva ruší, a to prvním dnem následujícím po doručení písemného odstoupení. Za den doručení se považuje třetí den, kdy se písemnost dostala do dispozice adresáta.
5. Smlouva může být ukončena vzájemnou dohodou smluvních stran nebo jednostrannou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce, ve kterém byla výpověď druhé straně doručena. Výpověď i dohoda musí být písemná.
6. Smluvní strany si ujednaly, že povinnost jedné strany doručit písemnost je splněna, jakmile druhá strana převzala písemnost či jakmile byla držitelem poštovní licence vrácena odesílateli jako nedoručitelná a druhá strana svým jednáním či opomenutím doručení písemnosti zmařila. Za den doručení se považuje třetí den, kdy se písemnost dostala do dispozice adresáta.
7. Výpověď ze strany společenství vlastníků je platná pouze v případě, pokud ji schválí nadpoloviční většina vlastníků jednotek, počítaných dle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu, na shromáždění vlastníků.

**XIII.**

**Závěrečná ujednání**

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Správce domu a orgán společenství vlastníků obdrží po jednom stejnopisu.
2. Jakákoliv změna této smlouvy je možná na základě vzájemné písemné dohody obou smluvních stran, a to formou průběžně číslovaných dodatků. Obě strany se zavazují, že veškeré případné spory, do nichž se při plnění této smlouvy dostanou, budou řešeny v prvé řadě dohodou. Nedojde-li k dohodě, platí pro řešení sporů mezi oběma stranami příslušný zákon, a příslušný soud.
3. Zástupci smluvních stran prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání a z jejich výslovné, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísni či za nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují smluvní strany svými podpisy.

V Písku dne 14.12.2020 V Písku dne 14.12.2020

……………….…………………………………... …………………………………………………...

Ing. Zdeňka Šartnerová xxxxx xxxxxxxxx

…………………………………………………... xxxxxxxxx xxxxxxxx