



S00FX016VGGW

Číslo smlouvy: 1200/SD/00032/17
Číslo jednací: METAB 25068/2017/OSMM/Ede

dům č.p. 2371
Sokolovská ulice

Smlouva o správě domu

mezi

městem Tábor, IČ: 00253014
Žižkovo nám. 2, 390 15 Tábor
zastupuje JUDr. Dana Švecová, vedoucí odboru správy majetku města
jako **vlastníkem**

a

společností **BYTES Tábor s.r.o.**, IČ: 62502573
Kpt. Jaroše 2418, 390 03 Tábor – Klokoty
zastupuje Ing. Ondřej Semerák, jednatel společnosti
jako **správcem**

I.

Vlastník je podle § 3 zákona č. 172/1991 Sb. a kupní smlouvy ze dne 19. 11. 2009 vlastníkem pozemku parc. č. 1502/320 k.ú. Tábor, jehož součástí je stavba – dům **č.p. 2371** v Sokolovské ulici v Táboře. Prohlášením učiněným dle § 1166 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. ze dne 16. 5. 2017 (dále jen Prohlášení) vymezil vlastník v domě jednotky a určil v souladu s § 1160 zákona č. 89/2012 Sb., společné části nemovité věci Sb. a velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotlivých jednotek na těchto společných částech, a to za účelem prodeje jednotlivých jednotek. Za účelem výkonu správy a provozu společných částí uzavírá se tato smlouva.

II.

Správce se touto smlouvou zavazuje zajišťovat v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., správu domu a pozemku a dodávku některých služeb souvisejících s užíváním jednotek. V souladu s výše uvedeným se tedy správce zavazuje:

- a) 1. Zařizovat jménem vlastníků event. společenství vlastníků a na jejich účet provedení veškerých nezbytně nutných drobných oprav a drobné údržby společných částí, ev. je provádět na jejich účet, s výjimkou provádět běžné čištění a mytí společných částí domu zejména chodeb a schodišť. Vlastníci event. společenství vlastníků domu za tímto účelem zplnomocňují správce ke všem právním úkonům, jakož i k podepisování všeho, co s plněním tohoto závazku souvisí.
2. Obě strany zároveň pro tento účel souhlasí s tím, že v případě provedení drobných oprav a drobné údržby přímo správcem sjednává se pro rok 2017 cena 330,- Kč bez DPH /1hodinu/1pracovníka + cena dodaného materiálu a dalších věcí. Cena se každoročně počínaje od 1. 1. 2018 zvýší o stejná procenta, jaká budou oznámena Českým statistickým úřadem jako index vývoje cen stavebních prací roku předcházejícího.
- b) Zařizovat jménem vlastníků event. společenství vlastníků a na jejich účet provedení dalších oprav, údržby, rekonstrukcí a modernizací společných částí domu a s tím spojených záležitostí zejména dodávky projektové dokumentace, stavební řízení atd. a to vždy podle rozhodnutí společenství

vlastníků zejména pak ročního plánu oprav a údržby schváleného shromážděním společenství vlastníků a to do objemu finančních prostředků vlastníky již zaplacených jako zálohy. Vlastníci event. společenství vlastníků domu pak za tímto účelem zplnomocňují správce ke všem právním úkonům, jakož i k podepisování všeho, co s plněním tohoto závazku souvisí. Správce je oprávněn zejména k uzavírání příslušných smluv (o dodávce projektové dokumentace, o dodávce díla) a ke všem úkonům potřebným k vedení příslušných správních řízení (stavební), k uplatňování odpovědnosti za vady a za vzniklé škody.

- c) Zařizovat jménem vlastníků event. společenství vlastníků a na jejich účet dodávky plnění souvisejících s užíváním bytů v domě a to dodávky tepla, teplé užitkové vody, studené vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, zajištění rozhlasového a televizního signálu. Vlastníci event. společenství vlastníků domu za tímto účelem zplnomocňují správce ke všem právním úkonům spojeným se zařizováním výše uvedeného, jakož i k plnění všeho co s plněním tohoto závazku souvisí.
- d) Zařizovat jménem vlastníků event. společenství vlastníků a na jejich účet pojištění domu ev. jeho části pro případ jeho poškození či zničení v důsledku požáru, výbuchu, blesku a vichřice vždy na období 1 roku a to pouze za situace, že některý ze spoluvlastníků písemně neoznámí nejméně do 30. 9. roku předcházejícího, že nemovitost event. její část pojistil vlastním nákladem sám, a zajišťovat plnění plynoucí z uzavřených pojistných smluv. Vlastníci event. společenství vlastníků domu za tímto účelem zplnomocňují správce ke všem právním úkonům spojeným se zařizováním výše uvedeného, jakož i k plnění všeho, co s plněním tohoto závazku souvisí.
- e) Zařizovat jménem vlastníků event. společenství vlastníků a na jejich účet vedení podúčtu u příslušného bankovního ústavu a zařizovat vše potřebné s vedením podúčtu související. K tomuto účelu zplnomocňují vlastníci event. společenství vlastníků domu správce ke všem právním úkonům spojeným se zařízením uvedeného, zejména pak k podpisu smlouvy o vedení podúčtu a k podpisům příkazů k platbě v rozsahu dle této smlouvy.
- f) Zařizovat jménem vlastníků event. společenství vlastníků a na jejich účet případně provádět na náklad vlastníků plnění všech povinností plynoucích ze zákona o požární ochraně a z předpisů hygienických. I za tímto účelem zplnomocňují vlastníci event. společenství vlastníků správce ke všem právním úkonům potřebným k plnění uvedeného.
- g) 1. Zařizovat jménem vlastníků a na jejich účet příp. provádět na náklad vlastníků odstranění havárií vzniklých na společných částech a plnění rozhodnutí příslušných orgánů o zabezpečení stavby či o nezbytné údržbě. Rovněž za tímto účelem zplnomocňují vlastníci správce ke všem právním úkonům potřebným k zařízení záležitosti.
2. Pro případ, že správce provede odstranění havárie event. další práce v rozsahu dle tohoto odstavce sám, sjednává se pro rok 2017 cena 330,- Kč bez DPH /1 hodinu/1 pracovníka + cena dodaného materiálu a dalších věcí potřebných pro splnění daného účelu. Cena se každoročně počínaje od 1. 1. 2018 zvýší o stejná procenta, jaká budou oznámena Českým statistickým úřadem jako inflace roku předcházejícího.
- h) Zajišťovat veškerou evidenci dokladů a listin spojených s činnostmi dle této smlouvy a vést veškerou technickou dokumentaci o společných částech.
- i) Provádět vedení účetnictví o správě a provozu domu v rozsahu práv a povinností dle této smlouvy, zpracovávat nejméně jednou ročně zprávu o finančním hospodaření a navrhopat každoročně rozpočet domu s přehledem plánovaných nákladů a zdrojů na jejich krytí včetně vytváření potřebné rezervy, když základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy na výdaje plánované v budoucnu.
- j) Provádět inkaso záloh od jednotlivých vlastníků k plnění účelu dle písm. a), b), d), e), f), g) tohoto článku ve výši dle této smlouvy příp. ve výši, kterou si určí vlastníci jednotek na rok dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady a to na účet zřízený podle písm. e) tohoto článku.
- k) Provádět inkaso měsíčních záloh od jednotlivých vlastníků k plnění účelu dle písm. c) tohoto článku ve výši a způsobem stanoveným správcem dle příslušného právního předpisu, kterým se stanoví

maximální výše úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a způsob sjednávání a placení nájemného a cen služeb mezi pronajímatelem a nájemcem, a to rovněž na účet zřízený podle písm. c) tohoto článku. Zároveň s tímto zavazuje se správce provádět vyúčtování dodávek plnění souvisejících s užíváním bytů v domě ve lhůtách a způsobem dle příslušného právního předpisu.

- l) Svolávat každoročně shromáždění vlastníků a podávat zprávy o své činnosti, o stavu společných částí, jakož i o jiných významných skutečnostech, které se týkají domu ev. činnosti správce.

III.

Vlastníci se v souladu s touto smlouvou zavazují hradit pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku příspěvky formou měsíčních záloh, a to:

- a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství
výše: **300,- Kč/jednotka**
- b) ve výši odpovídající podílu jednotky na společných částech dle Prohlášení na ostatní provozní a technické náklady (dlouhodobá záloha na správu)
výše: **2,- Kč na 1/12084** podílu na společných částech

Zálohy jsou splatné vždy měsíčně na účet zřízený dle čl. II. písm. e), a to nejpozději do 15. dne běžného měsíce. Pro prodlení s placením záloh pak sjednává se smluvní pokuta, která činí 0,1 % za každý den prodlení.

Vlastníci dále souhlasí s tím, že taková výše záloh platí, nerozhodnou-li v budoucnu vlastníci jinak.

Dále se vlastníci zavazují platit pravidelně měsíčně nejpozději do 15. dne běžného měsíce zálohy na dodávky plnění spojených s užíváním bytu ve výši určené správcem pro každý byt jednotlivě a způsobem dle příslušných právních předpisů a to vždy od měsíce následujícího po doručení oznámení, jímž se výše záloh stanoví.

V případě nedoplatku se vlastníci pak zavazují zaplatit rozdíl do 15 dnů od data doručení vyúčtování.

V případě přeplatku zavazuje se pak správce vrátit rozdíl vlastníkům ve stejné lhůtě.

Pro prodlení s placením pak platí stejné ujednání o smluvní pokutě, jako výše.

Vlastník jednotky je povinen na předchozí vyzvání umožnit přístup do jednotky, pokud je to nezbytné k provedení úprav nebo oprav ostatních jednotek, společných částí, popř. domu jako celku a dále je povinen umožnit v jednotce instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla, TUV a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot.

IV.

Vlastníci dále souhlasí s tím, že za obstarání a výkon činností dle této smlouvy, nejde-li o případy uvedené v čl. II. písm. a) odst. 2., a písm. g) odst. 2. sjednává se odměna pro správce, která pro rok 2017 činí **141,67 Kč** bez DPH měsíčně za každou jednotku vymezenou v prohlášení. K uvedené částce bude připočtena DPH platná ke dni zdanitelného plnění. Odměna se každoročně počíná od 1. 1. 2018 zvýší o stejná procenta, jaká budou oznámena Českým statistickým úřadem jako inflace roku předcházejícího.

Odměna je hrazena ze zálohy dle čl. III. odstavce prvního písm. a) této smlouvy. Správce je oprávněn kdykoli přikázat zaplacení splatné odměny na svůj účet, když odměna se stává splatnou vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce.

V.

Účastníci této smlouvy souhlasí dále s tím, že tato nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti vznikem spoluvlastnictví domu, tj. datem převodu první jednotky v domě a uzavírá se na dobu neurčitou. Každý z účastníků pak může smlouvu písemně vypovědět, když výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Podání takové výpovědi však musí být schváleno většinou počítanou podle § 1206 zákona č. 89/2012 Sb.

Při ukončení smlouvy je správce povinen předat společenství vlastníků nebo novému správci veškeré doklady a dokumenty týkající se domu čp. 2371.

VI.

Účastníci této smlouvy berou na vědomí, že vlastníci jednotek v domě jsou z této smlouvy oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech.

Účastníci této smlouvy se zavazují v případě převodu vlastnictví k jednotce postoupit práva a převést závazky z této smlouvy plynoucí na nabyvatele jednotky a to v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů a to dnem právních účinků převodu vlastnictví k určité jednotce. Zároveň každý z účastníků s tímto postoupením práv a převzetím závazků souhlasí a zavazuje se převod jednotky a tím i převod práv a závazků oznámit bezodkladně druhému z účastníků.

Vlastníci se zavazují uvedená ujednání obsáhnout do příslušné smlouvy o převodu vlastnictví jednotky včetně zplnomocnění vlastníků pro správce k právním úkonům dle této smlouvy.

Účastníci této smlouvy se dohodli, že vzniklá dlouhodobá záloha na správu (fond oprav) se stává součástí předmětné jednotky a její neoddělitelnou částí a je na každém z vlastníků jednotek při následném nakládání s jednotkou, jak se s následným vlastníkem vypořádá. Fond oprav je společný a nedílný fond všech vlastníků jednotek. V případě změny vlastníka jednotky se z fondu nic nevydává a nevrací, správce na žádost vlastníka, který jednotku převádí, sdělí příslušnou část zůstatku fondu připadajícího na velikost jeho spoluvlastnického podílu.

Účastníci se dále zavazují postoupit práva a převést závazky z této smlouvy plynoucí na společenství vlastníků - právnickou osobu vzniklou podle § 1194 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., když každý z účastníků s tímto souhlasí.

VII.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že tato se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Účastníci této smlouvy dále berou na vědomí, že tato smlouva se v částech, kde správce přejímá závazek zařídit určitou záležitost jménem a na účet vlastníků, řídí ustanoveními o příkazní smlouvě a v částech, kde se správce zavazuje provést určitou činnost na účet vlastníků, smlouvou o dílo.

VIII.

Účastníci této smlouvy dále prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a pravé vůle, a že s jejím obsahem souhlasí, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Táboře dne

za vlastníka
JUDr. Dana Švecová

za správce
Ing. Ondřej Semerák