Smlouva o zajištění správy nemovitosti

podle § 2430 a násl. NOZ

**Smluvní strany:**

**Společenství vlastníků č. p. 2161**

Sídlo : ul. Jaroslava Seiferta 2161, 434 01 Most

Zastoupené : předsedou společenství vlastníků jednotek, společností MOSTECKÁ

BYTOVÁ, a.s., IČ: 25438832, zastoupenou představenstvem společnosti

IČ: 28672577

DIČ: CZ 28672577

zapsaná v obchodním rejstříku KS Ústí nad Labem, oddíl S, vložka 4392

(dále jen „společenství, příkazce”)

a

**MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.**

Sídlo : ul. Josefa Skupy 2522, 434 01 Most

Zastoupená : xxx

IČ: 25438832,

DIČ: CZ25438832

Číslo účtu : xxx

zapsaná v obchodním rejstříku KS Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1392

(dále jen „správce, příkazník“)

uzavřely v souladu s [§ 2430 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.](javascript:viewlawpart('89_2012%20Sb.','','%C2%A7%202430-','','','')), občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník”), níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto **smlouvu o zajištění správy nemovitostí**

(dále jen „smlouva”)

**Článek 1**

**Předmět smlouvy**

1.1 Předmětem této smlouvy je ze strany správce úplatné obstarávání touto smlouvou specifikovaných činností správy domu a pozemku, zajišťování provozu a oprav společných částí domu, přičemž tyto činnosti se budou týkat následující nemovité věci:

* - domu č. p. 2161 v ulici Jaroslava Seiferta, 434 01 Most
* - pozemku na p. p. č. 3789 v katastrální území Most II,

1.2 Pro vymezení předmětu smlouvy platí současně příslušná ustanovení prohlášení vlastníka domu ze dne xxx. Vklad práva je zapsán v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu Most II, dne xxx, s právními účinky vkladu ke dni xxx. Příslušná ustanovení prohlášení včetně jejich příloh se stávají závazná pro obě strany.

1.3 Správce prohlašuje, že může jednat jménem společenství na základě předložených stanov společenství.

1.4 Za výkon činností podle této smlouvy náleží správci odměna dohodnutá v článku 5 této smlouvy.

**Článek 2**

**Práva a povinnosti příkazce**

2.1 Příkazce je povinen poskytovat příkazníkovi součinnost, která je nutná k řádnému plnění předmětu smlouvy, bezodkladně informovat o změně vlastníků jednotek v domech, které jsou mu známy, a bezodkladně oznámit správci všechny skutečnosti rozhodné pro plnění předmětu této smlouvy.

2.2 Příkazce se zavazuje zajistit správci elektronický přístup k běžnému účtu SVJ s možností disponovat s finančními prostředky příkazce, s možností „stahovat” údaje z účtu elektronickou cestou za účelem kontroly a párování plateb jednotlivých vlastníků.

2.3 Příkazce se zavazuje zajistit u ČSOB, a.s., pro správce možnost vytváření denních i měsíčních elektronických bankovních výpisů z účtu příkazce.

2.4 Příkazce se zavazuje dojednat s příkazníkem způsob vyplácení přeplatků a úhrady nedoplatků vyúčtování záloh „za služby” za kalendářní rok.

2.5 Příkazce se zavazuje delegovat na zaměstnance příkazníka dispoziční právo k účtu příkazce.

2.6 Příkazce se zavazuje udělit příkazníkovi plnou moc k nutným právním úkonům pro splnění předmětu smlouvy prostřednictvím třetích osob.

2.7 Příkazce se zavazuje zajistit potřebné úřední registrace nutné k zajištění předmětné činnosti.

2.8 Příkazce se zavazuje nahlásit změny v počtu osob pro vyúčtování zálohových plateb za kalendářní rok do 15. 12. do formuláře správce.

**Článek 3**

**Práva a povinnosti příkazníka v ekonomické oblasti**

3.1 Příkazník je v rámci plnění předmětu smlouvy v ekonomické oblasti povinen zajistit tyto činnosti (vedení účetnictví je zajištěno samostatnou smlouvou):

1. zajišťování kontroly plnění jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany jeho smluvních partnerů,
2. sjednání majetkového a odpovědnostního pojištění domu v rámci rámcové pojistné smlouvy s vyřizováním případných pojistných událostí. Nastane-li pojistná událost řešená z produktu „odpovědnosti za škodu”, bude se SVJ při každé dílčí škodní události podílet sjednanou spoluúčastí vůči poškozenému vlastníkovi bytu,
3. nejméně jednou za rok, předložení zprávy o finančním hospodaření, jakož i o jiných významných skutečnostech, které se týkají činností, k nimž je smluvně zavázán. Obsahem této zprávy musí být:
   * - zpráva o příjmech týkajících se domu a pozemků, přijatých od vlastníků jednotek nacházejících se v domě nebo o jiných příjmech „včetně zprávy o pohledávkách za jednotlivými vlastníky jednotek”,
   * - zpráva o nákladech týkajících se domu a pozemků, zejména náklady provedených oprav, rekonstrukcí a havarijní údržby,
   * - zpráva o odměnách a neběžných hotových výdajích správce,
   * - zpráva o stavu společných částí domu,
   * - zpráva o předpokládaných budoucích nákladech spojených s provedením oprav a rekonstrukce společných částí domu,
   * - zpráva o jiných významných skutečnostech týkajících se domu, jeho společných částí a pozemků nebo dotýkajících se činností správce,
4. vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
5. vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemkům,
   * po uplynutí přiměřené lhůty (2 let) předání dokladů, které již pro svoji práci nepotřebuje, příkazci,
   * vedení aktuální evidence vlastníků jednotek v souladu se stanovami společenství,
   * využívání ekonomického, daňového a právního poradenství, které má sjednáno pro potřebu svých členů,
   * průběžné předávání kopií uhrazených faktur v dohodnutém termínu,
   * předávání aktuálních nových informací týkajících se problematiky společenství vlastníků,

3.2 V případě ukončení platnosti smlouvy je příkazník povinen předat příkazci zprávu o své činnosti a dokumentaci, kterou měl v souvislosti s plněním předmětu smlouvy k dispozici, jakož i věcné a finanční prostředky, jež mu byly svěřeny.

**Článek 4**

**Práva a povinnosti příkazníka v technické oblasti**

4.1 Příkazník je v rámci plnění předmětu smlouvy v technické oblasti výkonu správy domu povinen zajistit odpovídající technický stav společných částí domu v souladu s obecně platnými právními předpisy a podle požadavků příkazce.

4.2 Příkazník je povinen zajistit provoz domu a pozemků včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání, byly udržovány v čistotě a pořádku a k řádnému užívání bytů a nebytových prostor v domě.

4.3 Příkazník je povinen zajistit revize, opravy a rekonstrukce společných částí domu včetně havarijní služby, a to zejména revize a opravy rozvodů plynu, elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů.

4.4 Příkazník je povinen zajistit plnění poskytovaná s užívání, bytů a nebytových prostor a společných částí domu (dále jen „služby”), s výjimkou těch plnění, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostor).

4.5 Příkazník je povinen zajistit dodávku elektrické energie, vody a odvádění odpadních vod pro společné části domu.

4.6 Příkazník je povinen zajistit dodávku vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky.

4.7 Příkazník je povinen zajistit dodávku tepla a teplé vody od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mimo dům.

4.8 Příkazník je povinen zajistit konkrétní činnosti pro výkon správy domu, ke kterým nemá oprávnění, prostřednictvím třetích osob s odbornou způsobilostí k dané činnosti:

* - revize elektrického zařízení společných částí domu a hromosvodu,
* - montáže elektrozařízení, oprav elektro, drobných zámečnických prací,
* - servis a oprava výtahu,
* - demontáže a montáže vodoměrů,
* - servis indikátorů vytápění a rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění mezi konečné spotřebitele,
* - provádění protipožárních služeb, revize a opravy protipožárního zabezpečení domu.

4.9 Příkazník je povinen zajistit odstraňování závad zjištěných při revizích, odborných prohlídkách, zkouškách technických zařízení společných částí domu střediskem údržby příkazníka, popř. třetích osob.

4.10 Příkazník je povinen postupovat při výkonu správy domu s odbornou péčí podle pokynů příkazce a v souladu s jeho zájmy, které jsou příkazníkovi známy.

4.11 Příkazník je povinen řídit se při výkonu správy domu pravidly pro hospodaření domu, uvedenými v prohlášení vlastníka budovy, a stanovami společenství.

4.12 Pokud příkazce vydá příkazníkovi pokyny k výkonu správy domu, které by mohly mít za následek vznik škody, je příkazník povinen jej na to upozornit. Pokud příkazce na splnění pokynů trvá a doloží příkazníkovi pokyny v písemné podobě, pak příkazník neodpovídá za škodu takto vzniklou.

4.13 Náhradu nákladů spojených s prováděním oprav a rekonstrukce je příkazník oprávněn uspokojit z účtu vedeného v souvislosti se správou. Náhradu takových nákladů je správce povinen řádně doložit v souvislosti s provedením každého vyúčtování.

4.14 Příkazce (společenství) tímto slovně uděluje správci plnou moc k výkonu správy v plném rozsahu uvedeném v této smlouvě. Správce je oprávněn podle této plné moci jednat a podepisovat jménem a na účet společenství vůči třetím osobám, včetně dodavatelů služeb dodávaných do domu. V případě, že k výkonu činnosti podle této smlouvy bude správce vyžadovat zvláštní plné moci, zavazuje se příkazce takovou plnou moc správci udělit.

**Článek 5**

**Odměna příkazníka**

5.1 Cena za plnění předmětu smlouvy je stanovená smluvně v souladu se zákonem č. 526/90 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a činí měsíčně na bytovou jednotku 130,- Kč (slovy stotřicetkorunčeských) bez DPH podle zákona č. [235/2004 Sb.](https://www.nemovitostprofi.cz/?law=235_2004%20Sb.&efficiency=), o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a dále má příkazník nárok na náhradu účelně vynaložených neběžných hotových výdajů.

Odměna v sobě již zahrnuje náhradu běžných hotových výdajů správce, jako jsou poštovné, hovorné a jiné administrativní náklady.

5.2 Cena bude každoročně zvýšena k datu 1.2. kalendářního roku podle roční míry inflace za předcházející kalendářní rok měřené indexem spotřebitelských cen podle Českého statistického úřadu.

5.3 Cena dle bodu 3.1 bude uhrazena příkazcem měsíčně na základě vystavené měsíční faktury v měsíci následujícím na účet příkazníka, uvedený v záhlaví této smlouvy.

5.4 Za činnosti, které by byly nad rámec předmětu této smlouvy, bude příkazník příkazci účtovat smluvní cenu individuálně sjednanou pro konkrétní činnost nebo podle výkazu práce včetně DPH.

**Článek 6**

**Trvání smlouvy, výpověď a odstoupení**

6.1 Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1.5. 2023.

6.2 Tuto smlouvu lze ukončit písemnou výpovědí, bez udání důvodů, kteroukoliv ze smluvních stran. Výpovědní lhůta je stanovena v délce 2 měsíce. Tato lhůta začne plynout prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

6.3 V případě nedostatku finančních prostředků příkazce na jeho účtu trvajícího po dobu 3 měsíců může správce smlouvu vypovědět. Výpovědní doba podle bodu 3.2 této smlouvy se zkracuje na 1 měsíc.

6.4 V souvislosti s ukončením výkonu správy je správce povinen předat příkazci veškerou dostupnou technickou dokumentaci, případně další písemné materiály, které měl v souvislosti se svou činností k dispozici, a to nejpozději do 1 měsíce ode dne data ukončení účinnosti této smlouvy. Do skončení výpovědní doby je správce povinen postupovat podle této smlouvy.

6.5 Smlouvu lze ukončit také dohodou smluvních stran. Dohoda musí mít písemnou formu a musí v ní být uvedeno, ke kterému datu smlouva končí.

**Článek 7**

**Závěrečná ustanovení**

7.1 Smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních se stejnou platností, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

7.2 Oblasti práva, které tato smlouva jmenovitě neřeší, se řídí obecně platnými právními předpisy České republiky.

7.3 Smluvní strany se mohou v průběhu doby plnění dohodnout na změnách v ustanovení smlouvy, které však musejí mít formu písemných dodatků ke smlouvě.

7.4 Smlouva nabývá platnosti a účinnost dnem podpisu obou smluvních stran.

7.5 Obě smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že jí rozumí a neuzavírají ji v tísni ani za jednostranně nevýhodných podmínek.

V Mostě dne :

…………………………………. ………………………………….

za předsedu společenství vlastníků za příkazníka

xxx xxx

xxx

MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.