**Smlouva o zajišťování správy společných částí domu**

Podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zejména ustanovení § 2430 a násl. a dále ve smyslu ustanovení § 1189 a násl. občanského zákoníku, v platném znění, (dále jen „**občanský zákoník**“) uzavírají smluvní strany:

1. **Společenství vlastníků jednotek pro dům Hromůvka čp. 1892, 1893v Hranicích**

se sídlem:Hromůvka 1892, Hranice I-Město, 753 01 Hranice

IČO: 277 95 446

vedené v rejstříku společenství vlastníků jednotek u Krajského soudu v Ostravě, pod spisovou značkou S 5587

bankovní spojení: , č. ú.

zastoupené předsedou: Karlem Honyšem, dat. nar. , bytem:

Hromůvka 1892, Hranice I-Město, 753 01 Hranice

*Dále jen „****společenství****“*

a

1. **EKOLTES Hranice, a.s.,**

se sídlem: Zborovská 606, Hranice I-Město, PSČ 753 01 Hranice

IČO: 61974919, DIČ: CZ61974919

vedená u Krajského soudu v Ostravě, pod spisovou značkou B 1190

Bankovní spojení: a.s., č. ú.

zastoupený předsedou představenstva Radkem Průchou, dat. nar. bytem: a místopředsedou představenstva Mgr. Markem Nádvorníkem, dat. nar., bytem:

*Dále jen „****správce****“*

*společně společenství a správce dále jen „****smluvní strany****“*

tuto smlouvu o zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu č. p. 1892, 1893 (dále jen „**smlouva**“ a dům č.p. 1892, 1893 dále jen „**dům**“), který je součástí pozemku, parcelní číslo stavební 4040 a 4041 v katastrálním území Hranice, obec Hranice, okres Přerov, vše ve spoluvlastnictví vlastníků tohoto domu.

**Článek I**

**Předmět smlouvy**

1. Předmětem smlouvy je úplatné zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu č. p. 1892, 1893 a stanovení některých vybraných práv, povinností a výkonů činností vyplývajících ze vztahů vlastníků jednotek, společenství (dále jen „**správa**“).
2. Pro účely této smlouvy platí vymezení pojmů podle občanského zákoníku.

**Článek II**

**Práva a povinnosti správce**

1. Při zajišťování správy společných částí domu je správce povinen:
2. udržovat a opravovat společné části a zařízení domu, které se týkají revizi, kontrol tech. zařízení domu [viz čl. II. odst. 1 písm. c) této smlouvy] v rozsahu a dle požadavků společenství, a to v souladu s platnými a účinnými právními předpisy, např. stavebního zákona, zákona o požární ochraně, předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví. Údržba a opravy jsou prováděny až na základě výzvy společenství a na náklady společenství;
3. zprostředkovat na výzvu společenství plnění (služby) spojené s užíváním jednotek, například provádět opravy drobného charakteru (náklady za takto zprostředkované služby si hradí společenství anebo vlastník jednotky samostatně a nejedná se tedy o náklady, které jsou součástí touto smlouvou stanovené odměny správce);
4. zajišťovat povinné revize, prohlídky a kontroly technických zařízení domu (tj. revize plynových sítí a plynových zařízení, plynoinstalace, dále montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení a sítí, dále činnosti spojené s montáží, demontáží, opravou, instalací, čištění komínů, kouřovodů, kouřových kanálů, spalinových cest, spotřebičů paliv a dalších zařízení, dále odborné montáže hromosvodů, revize hromosvodů a kontrolu hromosvodu, údržba, opravy hromosvodů, revize hromosvodů budov, dále revize a pravidelné kontroly provozuschopnosti u hasicích přístrojů a požárně bezpečnostních zařízení včetně hydrantů, dále provádění pravidelné prohlídky a zkoušky výtahů stanovené platnými normami) ve lhůtách stanovených platnými a účinnými předpisy. Dále je správce povinen zprostředkovat odstranění poruch vyplývajících z těchto revizí, prohlídek a kontrol podle pokynů společenství;
5. řídit se pravidly pro hospodaření uvedenými v platných stanovách společenství, do nichž je možné dálkově nahlédnout v obchodním rejstříku.
6. předkládat jednou ročně shromáždění společenství zprávu o finančním hospodaření společenství;
7. měsíčně evidovat splatnost předepsaných měsíčních záloh od jednotlivých členů společenství a dlužné částky upomínat;
8. vést účetnictví společenství a zpracovávat daňová přiznání;
9. zajišťovat povinnosti ukládané společenství / vlastníkům jednotek právními, bezpečnostními, hygienickými a požárními předpisy ve vztahu ke společným částem domu podle pokynů společenství;
10. předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle stanov společenství, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání;
11. před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi společenství všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti
12. předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle příslušného zákona a podle stanov společenství schvalují příslušné orgány společenství.
13. Společenství zplnomocňuje správce podpisem této smlouvy ke zprostředkování  právních jednání v rozsahu zabezpečení povinností správce podle této smlouvy. Právní jednání, k nimž bude zapotřebí (zvláštní) plné moci, bude správce vykonávat jménem společenství na základě takto udělené (zvláštní) plné moci.

Při výkonu správy domu je správce povinen postupovat podle pokynů společenství, pokud jsou v souladu s právními předpisy. o naléhavě nezbytné v zájmu společenství a nemůže-li správce obdržet jeho souhlas.

1. Správce neodpovídá za škody, které byly způsobeny nedostatkem finančních prostředků na bankovním účtu společenství nebo v důsledku prodlení společenství nebo vlastníka jednotky s poskytnutím součinnosti, např. s vystavením (zvláštní) plné moci nebo v důsledku nedostatečné péče o potřebnou dokumentaci k výkonu správy ze strany shromáždění.
2. Správce je oprávněn měnit výši měsíčních záloh na ceny služeb, jestliže to vyplývá ze změny právních předpisů, rozhodnutí cenových orgánů nebo změnou rozsahu poskytovaných služeb odsouhlasenou společenstvím vlastníků jednotek.
3. Vyúčtovaní záloh provede správce v souladu s příslušnými právními předpisy.
4. Správce neposkytuje archivační služby.

**Článek III**

**Práva a povinnosti společenství při správě domu**

1. Práva a povinnosti společenství se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a touto smlouvou.
2. Práva a povinnosti společenství se dále řídí i příslušnými ustanoveními prohlášení (dříve prohlášení vlastníka), pokud v něm jsou pro účely této smlouvy taková práva a povinnosti stanoveny. Společenství je povinno o takových právech a povinnostech stanovených v prohlášení správce bez zbytečného odkladu informovat a poskytnout mu příslušné dokumenty (v prosté kopii) k dispozici.
3. Práva a povinnosti společenství. Společenství je povinno:
4. zajistit, aby vlastníci jednotek v domě poukazovali na bankovní účet společenství, který je uveden na úvodním listu této smlouvy, měsíční úhradu na správu domu a zálohu na ceny služeb spojených s užíváním jednotky, a to nejpozději do 27. dne příslušného kalendářního měsíce;
5. bezodkladně písemně informovat správce o převodu nebo přechodu vlastnictví k jednotce nebo zajistit, aby vlastník jednotky bezodkladně písemně informoval o převodu nebo přechodu vlastnictví k jednotce;
6. u vlastníků jednotek zajistit, aby po předchozí výzvě umožnili osobě pověřené správcem přístup do jednotky za účelem kontroly technického stavu, úprav, provozu a oprav společných částí domu či ostatních jednotek;
7. nahradit správci škodu, která mu vznikla
	* nedodržením závazků vlastníků jednotek stanovených právním předpisem nebo
	* touto smlouvou, pokud nebyla zcela nebo zčásti zaviněna správcem;
8. sdělit správci osobu odpovědnou za předložené účetní doklady
9. pokud společenství požaduje po správci zajistit obsluhu internetového bankovnictví, je společenství povinno dát správci disponibilní právo k bankovnímu účtu, a to formou plné moci,
10. bezodkladně správci oznamovat všechny skutečnosti rozhodné pro určení plateb;
11. bezodkladně správci oznamovat všechny skutečnosti rozhodné a související pro provádění správy;
12. pojistit dům, které je ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek;
13. hradit správci poplatek za zajišťování správy domu dle čl. IV. této smlouvy;
14. Jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení. Společenství zajistí, aby o změně stanoveného účelu jednotky její vlastník neprodleně informoval správce. V případě, že o změně účelu vlastník správce neprodleně neinformuje, pak je o této skutečnosti povinno neprodleně informovat správce samotné společenství.
15. Vlastníci jednotek mají právo nahlížet do účetních dokladů, knih a spisů. Termín nahlížení bude předem dohodnut se správcem na základě telefonické nebo emailové žádosti ze strany vlastníka jednotky.
16. Vlastníci jednotek uplatňují svá práva účasti na správě domu, především prostřednictvím statuárního orgánu společenství.

**Článek IV.**

**Odměna správce**

1. Smluvní odměna za správu domu dle čl. II této smlouvy náleží správci odměna ve výši součtu spravovaných jednotek domu (viz odst. 2 čl. IV této smlouvy) za jeden kalendářní měsíc.
2. Výše uvedená odměna v odst. 1 čl. IV této smlouvy je kalkulována na základě jednotkové ceny za správu jedné jednotky dle platného ceníku EKOLTES a.s., měsíčně. Při změně počtu spravovaných jednotek bude odměna za plnění předmětu této smlouvy upravena a pro výpočet odměny budou použity uvedené jednotkové ceny. Upravená výše odměny platí od prvého dne měsíce následujícího po změně počtu jednotek.

Odměna se vyplácí na každý měsíc předem.

1. Nárok na odměnu vzniká správci na základě jím vystaveného daňového dokladu – faktury na nadcházející měsíc, v němž bude správce plnit předmět této smlouvy. Faktura je splatná do 14 dnů ode dne jejího doručení na adresu společenství. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy 1. den v příslušném měsíci.
2. Správce je oprávněn výši úplaty za zajištění správy domu (obstaravatelskou odměnu) upravit maximálně do výše odpovídající součinu odměny a koeficientu inflace, vyhlášeného Českým statistickým úřadem (ČSÚ) nejpozději do 30. 6. daného roku. Z jiných důvodů je zvýšení této úplaty možné pouze se souhlasem shromáždění společenství.
3. V případě prodlení s platbami za správu domu dle čl. IV odst. 1 této smlouvy uhradit správci úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení;

**Článek V.**

**Doba plnění a vrácení dokumentace a finančních prostředků**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu lze ukončit výpovědí kterékoliv smluvní strany bez uvedení důvodů.
3. Výpovědní doba činí šest měsíců a počíná plynout prvého dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně na adresu uvedenou na úvodním listu této smlouvy.
4. Nejpozději poslední den výpovědní doby je správce povinen předat statutárnímu orgánu společenství veškerou technickou dokumentaci, případně další písemné materiály, které měl v souvislosti se svou činností k dispozici.
5. Nejpozději poslední den výpovědní doby je správce povinen předat statutárnímu orgánu společenství veškeré finanční prostředky, které mu byly souvislosti se správou domu svěřeny.

**Článek VI.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Veškeré změny této smlouvy je možné provádět pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky.
3. Smluvní strany prohlašují, že je jim obsah této smlouvy dobře znám, že tato smlouva byla před jejím podpisem jejich zástupci přečtena, uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, srozumitelně, nikoli v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek a toto stvrzují svými podpisy oprávnění zástupci obou smluvních stran.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.
5. Tato smlouva se řídí právem České republiky a případné spory jsou oprávněny rozhodnout pouze místně a věcně příslušné soudy České republiky.

V Hranicích dne 19.5.2023

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Karel Honyš, předseda Mgr. Jakub Horák, ředitel

**Společenství vlastníků jednotek pro dům EKOLTES Hranice, a.s.**

**Hromůvka čp. 1892, 1893 v Hranicích**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Monika Ševčíková, místopředseda

Společenství vlastníků jednotek pro dům

Hromůvka čp. 1892, 1893 v Hranicích

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Dagmar Valentová, člen výboru

Společenství vlastníků jednotek pro dům

Hromůvka čp. 1892, 1893 v Hranicích