

SMLOUVA O VEDENÍ ÚČETNICTVÍ A VYÚČTOVÁNÍ SLUŽEB

Podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, uzavírají smluvní strany:

Stavební bytové družstvo občanů v Jičíně

Sídlo: Dělnická 201, Valdické Předměstí, 506 01 Jičín

IČ: 000 44 733

Zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, v oddíle Dr XXVI, vložka 92

Bankovní spojení: ČSOB, pobočka Jičín

Č. účtu: 1035440/0300

Zastoupeno: předseda představenstva Stanislav Bílek
místopředsedkyně představenstva Jana Vlčková

dále jen „správce“

a

Společenství vlastníků domu Cukrářská č.p. 185, Vrchlabí

Sídlo: Cukrářská 185, 543 01 Vrchlabí

IČ: 191 49 573

Zastoupeno: předseda společenství vlastníků Alexandra Kučerová
předseda kontrolní komise Město Vrchlabí, zastoupené Janem Buluškem
člen kontrolní komise David Horák
člen kontrolní komise Ing. Eliška Ryndová

dále jen „objednatel“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o vedení účetnictví a vyúčtování služeb následovně:

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Objednatel je osobou odpovědnou za správu domu č.p. 185, na pozemku st.p.č. 130, v katastrálním území Vrchlabí, obec Vrchlabí, ulice Cukrářská, (dále jen „dům“ a „pozemek“ nebo společně také jen jako „nemovitosti“) ve smyslu ustanovení § 1190 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“).
2. V domě je celkem 9 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky.
3. Účelem této smlouvy je zajištění některých činností správy domu a pozemku, k nimž je ze zákona objednatel povinen, prostřednictvím osoby správce.

Čl. II

Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je úplatné zajišťování správy, vedení účetnictví a vyúčtování služeb (dále jen „správa“), vedení účetnictví společenství vlastníků jednotek a zpracování příznání k dani z příjmů právnických osob, přičemž činnost správce podle této smlouvy je podrobněji popsána v čl. III. této smlouvy.
2. Pro vymezení předmětu smlouvy současně platí příslušná ustanovení Prohlášení vlastníka domu o rozdělení práva k nemovité věci zapsaného vkladem do katastru nemovitostí a stanov společenství vlastníků jednotek (dále jen „stanovy“).
3. Pro zajišťování činností podle této smlouvy jsou pro správce závazná také rozhodnutí příslušných orgánů objednatele.
4. Objednatel souhlasí, aby správce při zajišťování správy postupoval v rozsahu a způsobem daným jeho vnitrodružstevními předpisy a zvyklostmi.

Čl. III

Rozsah činnosti správce a práva a povinnosti správce

1. Správce domu vede potřebnou dokumentaci k domu, správě domu, provozu a finančnímu hospodaření podle obecně platných předpisů. Vede účetnictví společenství, vypracovává účetní závěrku, popřípadě příznání k dani z příjmů právnických osob.
2. Správce je povinen jednou ročně, ke konci druhého kalendářního čtvrtletí následujícího roku, předložit objednateli výsledky hospodaření domu popř. zprávu o ostatních závažných skutečnostech spojených se zajišťováním správy domu. Průběžné informace jsou uvedeny v informačním portálu SBDO.

3. Stanovuje výši měsíční zálohy připadající na jednotlivé vlastníky jednotek za služby poskytované. Výše záloh se stanovuje ve vazbě na předpokládané roční výdaje za služby odvozené z výše spotřeby a cen služeb za uplynulý rok nebo z předpokládaných cen běžného roku. Správce je oprávněn měnit v průběhu zúčtovacího období takto stanovenou výši záloh jen při změně cen poskytovaných služeb ze strany jejich dodavatelů nebo při změně rozsahu poskytovaných služeb. Změnu výše měsíčních záloh písemně oznámí správce objednateli nejpozději před začátkem měsíce, ve kterém poprvé ke změně záloh dojde.
4. Zajišťuje rozúčtování nákladů za správu a dodávky služeb na dům a jednotlivé vlastníky bytových jednotek (nebytových prostorů):
- a) náklady na údržbu, opravy a provoz společných částí domu, jeho příslušenství, popř. pozemku příslušejícího k domu,
 - b) pojištění,
 - c) příspěvky určené na odměňování funkcionářů společenství,
 - d) provoz výtahů (spotřeba el. energie),
 - e) spotřeba energií ve společných částech domu (voda, elektřina, plyn, teplo),
 - f) úklid společných prostor domu,
 - g) spotřeba studené vody v bytových jednotkách včetně stočného,
 - h) spotřeba tepla a teplé užitkové vody v bytových jednotkách,
 - i) náklady na zasilání dokumentů na adresu pro doručování,
 - j) ostatní náklady vztahující se přímo k domu a bytu, příp. k přilehlému pozemku.

Na úhradě nákladů uvedených:

- | | |
|------------------|--|
| - ad a), b) a d) | se vlastníci bytových jednotek podílejí v poměru spoluvlastnického podílu na společných částech domu, |
| - ad c), e) a f) | se vlastníci bytových jednotek podílejí stejnou částkou na jednotku, |
| - ad g) | se vlastníci bytových jednotek podílejí podle poměru naměřených hodnot na bytových vodoměrech; není-li spotřeba vody v bytech měřena, podílejí se vlastníci bytových jednotek na úhradě nákladů podle obecně platných předpisů popř. podle rozhodnutí shromáždění vlastníků, |
| - ad h) | se vlastníci bytových jednotek podílejí podle obecně platných předpisů, |
| - ad i) | se podílejí vlastníci jednotek, kterým jsou dokumenty zasilány na adresu pro doručování, |
| - ad j) | se vlastníci bytových jednotek podílejí v poměru spoluvlastnických podílů na společných částech domu popř. podle vynaložených nákladů k bytu (např. poštovné), pokud společenství vlastníků nerozhodne jinak. |

5. Vyúčtování záloh ad b), c), d), e), f), g), h) a i) provede správce nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Zjištěný přeplatek uhradí správce vlastníku bytové jednotky nejpozději do 60 dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je vlastník povinen uhradit správci zjištěný nedoplatek. Vady vyúčtování neovlivňují splatnost přeplatku. Splatnost nedoplatku neovlivňují takové vady vyúčtování, které nemají vliv na vypočtenou výši nedoplatku.
6. Jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou touto smlouvou, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany. Nebylo-li v jednotlivých případech ujednáno jinak, činí výše pokuty 5 Kč za každý započatý den prodlení.
7. Správce je povinen na základě písemné žádosti objednatele předložit k nahlédnutí faktury za služby a jiné doklady o výdajích a příjmech za spravovaný dům a pozemek a připravit podklady veškerých dokumentů pro vedení právních sporů a jednání.
8. Zajišťuje správu nebytových prostor, které jsou ve spoluvlastnictví členů společenství, včetně přípravy a uzavření nájemných smluv k těmto prostorům dle písemného pokynu objednatele, vybírání nájemného a úhrad za služby a převedení těchto prostředků na účet objednatele.
9. Při výkonu správy je správce povinen postupovat v rámci této smlouvy v souladu se zájmy objednatele, tzn. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek.
10. Správce vede seznam vlastníků jednotek a je oprávněn zpracovávat osobní údaje vlastníků jednotek výlučně v souladu se smlouvou o zpracování osobních údajů, která je nedílnou součástí této smlouvy o smlouvu o vedení účetnictví a vyúčtování služeb.

11. Končí-li správce svou činnost, musí předložit objednateli zprávu o své činnosti a písemné materiály, které v souvislosti s touto činností vedl. Kontrolu závěrečného vyúčtování nechá provést osobou určenou shromážděním vlastníků bytových jednotek.

Čl. IV

Práva a povinnosti objednatele

1. Objednatel je povinen poskytovat správci součinnost, která je nutná k řádnému plnění této smlouvy, bezodkladně písemně informovat správce o změně vlastníků jednotek v domě o rozhodnutích orgánů společenství majících vliv na plnění podle této smlouvy a bezodkladně oznámit správci všechny skutečnosti rozhodné pro plnění předmětu této smlouvy.
2. Dále objednatel prostřednictvím jednotlivých vlastníků je povinen hradit na účet správce částku odpovídající měsíční záloze na úhradu za služby za jednotlivé byty (nebytové prostory) stanovené podle čl. III odst. 4 této smlouvy. Ručitelem úhrad je objednatel. Všechny uvedené částky jsou splatné nejpozději do 20. dne běžného měsíce.
4. Předávání měsíčního předpisu záloh na služby popř. vyúčtování zálohových plateb jednotlivým vlastníkům zajišťuje objednatel. Doručování na kontaktní adresu prostřednictvím České pošty popř. e-mailem zajišťuje pro objednatele správce. Poštovné spojené s doručením na kontaktní adresu se započítá do vyúčtování zálohových plateb.
5. Objednatel poskytne správci všechny potřebné podklady pro vyúčtování záloh podle čl. III odst. 5 této smlouvy, zejména odečty příslušných měřičů, popřípadě i způsob rozvržení výdajů za služby na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li tento způsob upraven zvláštními předpisy či stanovami objednatele.
6. Objednatel má právo na vyúčtování záloh a vypořádání přeplatků v termínech stanovených v čl. III odst. 11 a 13 této smlouvy a odpovídá za úhradu nedoplatků z vyúčtování záloh.
7. V případě prodlení s úhradou plateb podle tohoto článku odst. 2 a čl. V, na účet správce, má objednatel popř. vlastníci bytových jednotek (při přímé platbě) bez dalšího zvláštního ujednání povinnost uhradit správci úrok z prodlení dle ustanovení § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.. Výše úroku z prodlení odpovídá roční výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.
8. Vlastník bytu je povinen umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot.
9. Objednatel bude bezodkladně informovat správce o změnách vlastnictví bytových jednotek a nové vlastníky jednotek seznámí se zněním této smlouvy. Objednatel ohlásí správci i případné pronájmy bytů.
10. Objednatel odpovídá za úhradu nesplacených finančních závazků domu (půjčky, přechodné finanční výpomoci, atd.).
11. Objednatel se zavazuje uhradit správci za jeho činnost podle této smlouvy odměnu dle následujícího článku.

Čl. V.

Odměna

1. Za plnění předmětu této smlouvy budou členové společenství vlastníků platit správci stanovenou měsíční odměnu za zajišťování vyúčtování služeb ve výši 25,-- Kč + DPH/byt a za vedení účetnictví 75,-- Kč + DPH/byt. Ručitelem plateb je objednatel. Tato úhrada je splatná vždy do 20. dne běžného měsíce.
2. Správce je oprávněn každoročně zvýšit odměnu bez souhlasu objednatele jen do výše inflace ve výši zjištěné Českým statistickým úřadem pro předchozí kalendářní rok. Jestliže správce tento svůj nárok uplatní, vzniká objednateli povinnost od následujícího měsíce hradit správci odměnu navýšenou o hodnotu inflace.

Čl. VI.

Zmocnění

1. Objednatel tímto uděluje správci plnou moc k zastupování objednatele v záležitostech správy domu a pozemku před třetími osobami. Správce je oprávněn uzavírat jménem objednatele smlouvy uvedené v čl. III., odst. 8.
2. Bude-li to k plnění této smlouvy potřebné, udělí objednatel správci zvláštní plnou moc k úkonům, k nimž je potřebná.

Čl. VII.

Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se sjednává s účinností od 1. června 2023 jako smlouva na dobu neurčitou.

2. Tuto smlouvu lze jednostranně ukončit výpovědí, přičemž strany se dohodly na výpovědní době v délce šesti měsíců. Výpovědní doba začne plynout prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Výpověď musí mít písemnou formu.
3. Do skončení výpovědní doby je správce povinen postupovat podle této smlouvy. Nejpozději v den skončení výkonu správy je správce povinen předložit objednateli zprávu o své činnosti a písemné materiály, které měl v souvislosti s touto činností k dispozici, jakož i věcné a peněžní prostředky, které mu byly svěřeny.

Čl. VIII.

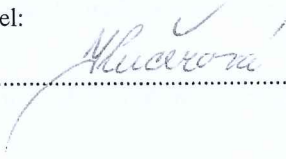
Společná a závěrečná ustanovení

1. Dnem splnění všech peněžních závazků podle této smlouvy, a to jak objednatele vůči správci, tak i naopak, je den odepsání příslušné částky na účet věřitele.
2. Správce neodpovídá za škody, které byly způsobeny nedostatkem finančních prostředků na účtu objednatele nebo které byly způsobeny v důsledku prodlení objednatele s poskytnutím součinnosti.
3. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy je možno provádět pouze písemnými, průběžně číslovanými dodatky.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž jeden obdrží správce a jeden objednatel.

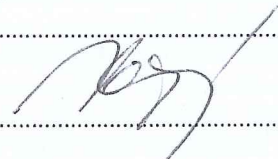
Ve Vrchlabí, dne

V Jičíně, dne 16.5.2023

Objednatel:


.....
.....
.....

Správce:


.....
.....

S B D O
Dělnická 201, 506 01 JIČÍN
Tel. 775 409 128
IČ: 00044733, DIČ CZ00044733
č.ú. 1035440/0300