

SMLOUVA O ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

uzavřená mezi smluvními stranami

VLASTNÍK JEDNOTKY

Lesy České republiky, s.p.

se sídlem Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové

IČO: 421 96 451

DIČ: CZ42196451

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540

zastoupený: [REDAKCE] Oblastního ředitelství jižní Morava, na základě pověření ze dne 5.6.2023

a

SPRÁVCE

Bytové družstvo Svitavy

Družstvo je zapsáno v OR u KS v Hradci Králové, odd. DrXXVI, vložka 290

Se sídlem: Školní 335/5, Svitavy PSČ 568 02

IČ: 00045853

Bankovní spojení: KB Svitavy, č. ú. 78-9975510247/0100

Zastoupené: Ing. Viktor Nováček, předseda představenstva
Antonín Černý, člen představenstva

Smluvní strany - vlastník a správce, uzavřely podle § 1189 a násl. zák. č.89/2012 Sb., občanského zákoník, v platném znění tuto "Smlouvu o zajišťování správy společných částí domu". Pro tuto smlouvu platí též ustanovení prohlášení vlastníka domu zapsaného vkladem do katastru nemovitostí.

I.

Úvodní ustanovení

- 1) Vlastník jednotky je vlastníkem jednotky č. 830/3, v domě č. p. 826 - 830, ulice Na Vějíři, obec Svitavy, PSČ 568 02, na pozemku parcelní číslo 1316 a podílovým spoluvlastníkem společných částí domu č. p. 826 - 830, na pozemku č. parc. 1316, v rozsahu id. 1026/54791, to vše v katastrálním území Čtyřicet Lánů.
- 2) Pro účely této smlouvy se správou společných částí domu rozumí správa, provoz a opravy společných částí domu, včetně zajišťování poskytování služeb spojených s užíváním jednotky.

II.

Předmět smlouvy

- 1) Předmětem této smlouvy je za odměnu obstarávání správy, údržby, oprav a technického zhodnocování společných částí domu a výkon některých práv a povinností vyplývajících z vlastnictví jednotky ve vztahu k cizím organizacím a orgánům státní správy.
- 2) Pokud platné právní předpisy, tato smlouva nebo jiná dohoda vlastníků a správce neurčuje jinak, souhlasí vlastník, aby správce při zajišťování správy postupoval i nadále v rozsahu a způsobem daným jeho vnitrodružstevními předpisy a zvyklostmi.

III.

Práva a povinnosti správce

Při zajišťování správy domu je správce povinen vykonávat činnost správce s odbornou péčí, podle požadavků a v souladu se zájmy většiny vlastníků v domě.

- 1) Správce jedná jménem vlastníka jednotky při:
 - a) obstarávání oprav, udržování a provozu společných částí domu, s tím spojených předepsaných časových kontrol, zkoušek a revizí technických zařízení a odstraňování závad zjištěných těmito kontrolami, zkouškami a revizemi,
 - b) obstarávání výkonu práv a povinností vyplývajících z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví a o požární ochraně ve vztahu ke společným částem domu,
 - c) úkonech ve stavebním, vodohospodářském a jiném jednání a ve všech dalších případech, ke kterým není třeba plné moci,
 - d) poskytování služeb spojených s užíváním jednotky,

- e) zajišťování plnění spojených zejména s:
- ea) dodávkou tepla a teplé užitkové vody /pokud jsou v domě centrálně dodávány/,
 - eb) dodávkou pitné vody a odvodem odpadních vod,
 - ec) dodávkou elektrické energie do společných prostor,
 - ed) provozem výtahu /je-li v domě instalován/,
 - ee) užíváním společné rozhlasové a TV antény,
 - ef) dodávkou zemního plynu /je-li v domě zřízena přípojka/,
 - eg) pojištěním společných částí domu,
- f) zajišťování odečtů bytových měřidel spotřeby studené vody, teplé užitkové vody a tepla, pokud jsou v domě instalovány a to ve stanovených lhůtách,
- g) zajišťování vyúčtování a rozúčtování nákladů na služby.
- 2) Správce je dále povinen:
- a) vést přehlednou evidenci a doklady o příjmech a výdajích spojených se správou domu odděleně, zvlášť na úseku oprav a udržování a zvlášť na úseku služeb poskytovaných s užíváním jednotky. Tyto prostředky správce nesmí použít na krytí nákladů jiných domů ve své správě, vlastnictví nebo spoluvlastnictví,
 - b) nejméně jednou ročně, nejpozději do 30.6. následujícího roku, předložit zprávu o své činnosti ve vztahu k spravovanému domu, zejména o finančním hospodaření se společnými prostředky domu, o stavu společných částí předmětného domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - c) sestavovat rozpočet domu, který obsahuje přehled plánovaných nákladů a zdroje jejich krytí,
 - d) dbát rozhodnutí spoluvlastníků pokud jsou v souladu s právními předpisy.
- 3) Pokud z této smlouvy nevyplývá něco jiného, může správce ke splnění povinností vyplývajících z této smlouvy použít jiné osoby. Učiní-li tak, odpovídá, jako by záležitost obstaral sám.
- 4) Při zabezpečování správy domu se správce řídí následujícími pravidly pro správu společných částí domu a Pravidly pro přispívání spoluvlastníků na správu, které jsou součástí Prohlášení vlastníka, dále jen "Pravidla":
- správce sestavuje na každý rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných výdajů a zdrojů jejich krytí,
 - základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy a údržbu společných částí domu, plánované v letech budoucích,
 - výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví správce v závislosti na předpokládaných výdajích v příslušném zúčtovacím období. Správce je oprávněn měnit výši měsíční úhrady, jestliže to vyplývá ze změny příslušných předpisů, rozhodnutí cenových orgánů, změny rozsahu poskytovaných služeb nebo zvýšenými výdaji na správu domu, vyúčtování záloh provede správce nejpozději do šesti měsíců od skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok. Zjištěný přeplatek uhradí správce vlastníku jednotky nejpozději do 30 dnů po uplynutí reklamační lhůty pro vyúčtování. Ve stejné době je vlastník povinen uhradit správci zjištěný nedoplatek,
 - dlouhodobá záloha na opravy, údržbu a investice do společných částí a zařízení, příslušenství domu a pozemků se s vlastníkem jednotky vyúčtovává pouze při změně správce. Správce je však povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků na této záloze nejméně jednou ročně.
- 5) Správce rozvrhne úhrn záloh připadajících na jednotlivé jednotky dle vnitrodružstevních předpisů správce, pokud jiná písemná dohoda vlastníků neurčí jinak.

IV.

Práva a povinnosti vlastníka jednotky

- 1) Práva a povinnosti vlastníků jsou určeny zákonem č.89/2012 Sb., v platném znění, nařízením vlády č. 366/2013 Sb., Prohlášením vlastníka a touto smlouvou.
- 2) Na zabezpečení správy domu je vlastník jednotky povinen zejména:
- poukazovat měsíčně na účet správce, nejpozději do 20. dne běžného měsíce, zálohu na náklady spojené se správou domu. Náklady na správu domu představují zejména:
 - a) náklady na údržbu a opravy a výdaje na rekonstrukce a modernizace společných částí domu (dlouhodobá záloha na opravy a údržbu),
 - b) pojištění domu,
 - c) náklady spojené s pozemkem, příslušejícím k domu (nájemné, údržba apod.),
 - d) odměny členům samosprávy /společenství/ domu, osobní náklady domovníka a jiných provozních pracovníků (provozní náklady),
 - e) ostatní přímé náklady vztahující se k domu nebo nebytovému prostoru,
 - hradit správci částku jako odměnu za výkon funkce správce domu a členský příspěvek SČMBD,
 - v případě prodlení s úhradou výše uvedených plateb je vlastník povinen zaplatit úrok z prodlení ve smyslu § 1970 občanského zákoníku a v případě plateb na služby spojené s bydlením poplatků z prodlení dle zák. č. 67/2013 Sb., v platném znění,
 - bezodkladně oznamovat správci všechny skutečnosti rozhodné pro určení výše plateb (např. počet osob),
 - v případě převodu vlastnictví jednotky na jinou osobu neprodleně písemně informovat správce,

- umožnit správci po předchozí písemné výzvě provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot a dále pokud je to nezbytně nutné umožnit přístup do jednotky pokud to vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek.

- 3) Vlastník jednotky je povinen platit na účet správce zálohy na úhradu za služby a to ve stejném termínu jako zálohy na náklady spojené se správou domu.
- 4) Vlastník je povinen nahradit správci škodu, která mu vznikla v souvislosti s výkonem správy nebo nedodržením závazků vlastníků stanovených právním předpisem nebo touto smlouvou, pokud nebyla zcela nebo zčásti zaviněna správcem.
- 5) Vlastník vykonává a uplatňuje svá práva účasti na správě domu zejména na jednáních shromáždění společenství vlastníků a u správce přímo nebo prostřednictvím pověřeného zástupce.
- 6) Vlastník jednotky je povinen přispívat na výdaje spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, popř. podle počtu osob v jednotkách podle zákona o vlastnictví bytů a vnitro-družstevních zásad.
- 7) Vlastník jednotky nesmí provádět takové stavební úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem společenství.

V.

Opravy a údržba domu

- 1) Prostředky určené na opravy, rekonstrukce a modernizace společných částí domu, zařízení, příslušenství domu a pozemku - rozpočet domu, může správce použít jen ke stanovenému účelu, s jehož provedením souhlasila většina vlastníků v domě. Výjimku tvoří financování nákladů spojených s:
 - a) pravidelnými prohlídkami, kontrolami, zkouškami a revizemi technických zařízení a s odstraňováním jimi zjištěných závad,
 - b) zajišťováním povinností a opatření na základě předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví a o požární ochraně, stavebním, vodohospodářském a obdobném řízení orgánů státní správy,
 - c) odstraňováním škod z živelných událostí, provozu domu a škod způsobených jinými osobami,
 - d) nejnutnějšími zásahy k odstranění havárií na společných částech a zařízeních domu,
 - e) udržováním a drobnými opravami nepřesahujícími v jednotlivých případech částku 5 000,- Kč v průměru na jednotku.
- 2) Nevýčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy, rekonstrukce a modernizace domu se s vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího roku a v případě prodeje jednotky se převádí na dalšího vlastníka

VI.

Odměna správce

- 1) Za obstarávání správy společných částí domu vlastník jednotky zaplatí správci odměnu ve výši určené dle aktuálně platného sazebníku družstva (ke dni podpisu této smlouvy 212 Kč měsíčně). V případě podání platné přihlášky za člena družstva a úhrady vratného členského vkladu určeného stanovami družstva bude účtována odměna správce dle platného sazebníku družstva (ke dni podpisu této smlouvy 175 Kč měsíčně).
- 2) Odměna je splatná do 20. dne běžného měsíce na účet správce spolu s ostatními platbami dle této smlouvy.
- 3) Odměnu lze zvýšit pouze v souladu s vnitrodružstevními předpisy nebo vlivem zvýšených výdajů na správu domu. Správce má právo provést jednostranné navýšení odměny v závislosti na vývoji inflace na základě oficiálních statistických údajů. Aktuální sazebník je zveřejněn internetových stránkách správce www.bdsvitavy.cz a na vývěsce v sídle správce.
- 4) Odměna za zajišťování správy a provozní náklady nepodléhají vyúčtování.

VII.

Výpověď smlouvy

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a lze ji vypovědět ve lhůtě šesti měsíců. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce poté, co:
 - a) bylo správci doručeno o odvolání správce, bylo přijato platné usnesení shromáždění společenství vlastníků v domě, nebo
 - b) byla doručena písemná výpověď správce vlastníkům.
- 2) Správce je povinen učinit všechna opatření, která jsou nutná k odvracení škody v důsledku přerušení činnosti správce v prospěch vlastníků.
- 3) Nejpozději do 2 měsíců po uplynutí výpovědní lhůty předloží správce vlastníkům zprávu o činnosti správy domu a předá vlastníkům nebo jimi pověřené osobě písemné materiály, které měl v souvislosti s touto činností k dispozici, jakož i věcné a peněžní prostředky, které mu byly svěřeny.

VIII.

Společná a závěrečná ustanovení

- 1) Vlastník zmocňuje správce podpisem této smlouvy k právním úkonům v rozsahu zabezpečení povinností správce podle této smlouvy.
- 2) Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy je možno provádět pouze písemnými dodatky.
- 3) Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neuvedené se řídí ustanoveními občanského zákoníku, zákonem č. 67/2013 Sb.
- 4) Nedílnou součástí této smlouvy je "Příspěvek vlastníka jednotky na náklady spojené se správou domu" (předpis měsíčních záloh).
- 5) Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž po jednom exempláři obdrží správce a vlastník.
- 6) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem právního účinku vkladu vlastnického práva nového vlastníka k jednotce do katastru nemovitostí.

Ve Svitavách dne 01-07-2024

[Redacted signature]

za správce
Ing. Viktor Nováček
Předseda představenstva

[Redacted signature]

za správce
Antonín Černý
Člen představenstva

Ve Zlíně dne 24.7.2024

[Redacted signature]

Lesy České republiky, s.p.

Oblastního ředitelství jižní Morava

Příloha: Příspěvek vlastníka jednotky na náklady spojené se správou domu a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním jednotky

Bytové družstvo Svitavy

Školní 335/5, Svitavy 568 02
internet: www.bdsvitavy.cz

Evid. číslo : 03505

LESY ČR
Na Vějíři 830/18
56802 SVITAVY

Číslo bankovního účtu pro platby:

Komerční banka a.s. 78-9975510247 / 0100

Variabilní symbol: 0188550305

Objekt : 18805503

Typ : BYT

Č.jednotky : 3

Č.j.dle KÚ : 830/3

Adresa : Na Vějíři 18/830, Svitavy - 568 02,

Počet osob v bytě :

4

Podl.plocha celková

102,60 m2

Přepočtená užitková

102,60 m2

Spoluvlastnický podíl

1026

PŘÍSPĚVEK VLASTNÍKA JEDNOTKY NA NÁKLADY SPOJENÉ SE SPRÁVOU **DOMU /POZEMKU/ A ÚHRADU ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM** **JEDNOTKY**

Na základě uzavřené smlouvy o zajištění správy společných částí domu Vám předepisujeme úhradu za plnění poskytované s užíváním Vašeho bytu dle následujícího rozpisu:

S platností od : 01.10.2024

Druh	Název položky předpisu	Částka
	Opravy a údržba domu	1 847,00
	Příspěvek na správu spol.části domu	175,00
	SČMBD	4,00
	Provoz domu	28,00
	Uprava daná majitelem	0,00
	Ekonomicky oprávněné nájemné	0,00
Záloha	Úklid společných prostor	105,00
Záloha	Pojištění	35,00
Záloha	Daň z nemovitých věcí	18,00
Záloha	Spotřeba energie spol.prostory	44,00
Záloha	Studená voda	479,00
Záloha	Teplá voda	874,00
Záloha	Teplo	1 258,00
Záloha	Rozúčtování tepla a TUV-Techem	37,00

Celkem : **4 904,00** Kč

Doplňující ustanovení :

1/ Úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, dle výše uvedeného, jsou splatné nejpozději do 20. dne běžného měsíce

2/ Při nedodržení splatnosti a výše úhrady bude družstvo účtovat úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

3/ V případě úhrady sporožirovým účtem dochází na základě uzavřené smlouvy mezi BD Svitavy a Českou spořitelnou a.s. ke změně zpracování nájemného. Při změně výše nájemného není proto nutná osobní návštěva ve spořitelně, je však nezbytné zajistit dostatečnou finanční hotovost na sporožirovém účtu. Souhlas s úpravou výše úhrady jste potvrdili podpisem při zřizování trvalého příkazu ve spořitelně

Telefonní spojení : 461 531 095

Fax : 461 533 746

Úřední dny: pondělí 8-12, 12:30 - 14:30, středa 8 - 12, 12:30 - 15:45

Svitavy dne 24.06.2024