

51

SMLOUVA O ZAJIŠTĚNÍ SPRÁVY BYTOVÉHO FONDU

Smluvní strany

1. Město Pacov náměstí Svobody čp. 320 39501
IČO 00248789
dále jen „vlastník“

a

2. Realitní kancelář Jaroslav Peřinka ul. Na Blatech 586 39501 Pacov
IČO 42370825
č.ú. [redacted] /čl. 7 smlouvy/
dále jen „správce“

se dohodly na následující smlouvě uzavřené podle ustanovení § 724 až § 736 platného znění občanského zákoníku

I. Čl. 1

Předmětem této smlouvy je úplatné zajištění správy obytných domů či bytů a výkonu práv a povinností vyplývajících ze soukromoprávních i veřejnoprávních vztahů k domům a bytům uvedeným v příloze této smlouvy, které jsou ve vlastnictví osoby uvedené v bodě 1 této smlouvy, správcem uvedeným v bodě 2 této smlouvy.

II. Obecná část

Čl. 2

(1) Zajištění správy bytového fondu podle článku 1 spočívá v právních jednáních jménem vlastníka a na jeho účet na základě plné moci a v praktických činnostech, k nimž není plné moci třeba.

(2) Správce je povinen neprodleně informovat vlastníka a vyžádat si jeho pokyny, respektive plnou moc, pokud k zabezpečení výkonu práv a povinností vlastníka podle článku 1 je zapotřebí právních jednání jménem vlastníka. Plnou moc k zabezpečení výkonu uvedených práv a povinností může vlastník správci udělit i bez jeho vyžádání. Správce je povinen plnou moc přijmout.

Čl. 3

(1) Správce je povinen postupovat při zajištění správy s náležitou péčí podle pokynů vlastníka a v souladu s jeho zájmy, které jsou mu známy nebo mu známy být musí.

(2) V případě pochybností o obsahu pokynů je správce povinen vyžádat si stanovisko vlastníka. Od pokynu vlastníka se může odchýlit jen pokud je to nezbytné v zájmu vlastníka a nemůže-li včas obdržet nebo neobdrží, ačkoliv si jej vyžádal, jeho souhlas, jinak odpovídá za škodu.

Čl. 4

Nevyplyvá-li z pokynů vlastníka týkajících se obstarání konkrétních záležitostí podle článku 1 smlouvy něco jiného, může správce ke splnění této smlouvy použít jiné osoby. Pokud tak učiní, odpovídá jako by záležitost obstarával sám.

Čl. 5

Věci pořízené správcem, které se stávají součástí nebo příslušenstvím spravované nemovitosti, přecházejí do majetku vlastníka, pokud se smluvní strany s ohledem na znění článku 8 nedohodnou jinak.

Čl. 6

Správce je povinen bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy sjednat s pojišťovnou pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout vlastníkovi nebo třetí osobě v souvislosti s výkonem obstaravatelské činnosti dle článku 1 této smlouvy, pokud tak již neučinil.

Čl. 7

(1) Veškeré platby nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu včetně záloh a poplatky z prodlení (pokuty) budou vybírány správcem na jeho zvláštní účet.

(2) Úhrady za plnění (služby) poskytovaná s užíváním bytů, nebytových prostorů a ostatních věcí, vybírané správcem podle této smlouvy, je správce oprávněn použít pouze k úhradě nákladů na zajištění těchto služeb. Správce odpovídá při konečném vyúčtování za úhradu všech služeb v plné výši.

(3) Správci vzniká nárok na úplatu za obstaravatelskou činnost, pokud řádně vykonává činnosti, ke kterým je povinen. V úplatě je zahrnuta i úhrada nákladů správce, které byly vynaloženy při plnění jeho závazků vyplývajících z této smlouvy. Výše úplaty správci činí 80 Kč za spravovanou jednotku.

Čl. 8

(1) Vyžaduje-li stav spravovaného obytného domu větší částky než má správce k dispozici, je povinen na tuto skutečnost vlastníka neprodleně upozornit a předat mu konkrétní rozpis potřebných částek. Vlastník rozhodne o použití jeho vlastních prostředků správcem za podmínek, které se přesně vymezí v samostatné smlouvě.

(2) Správce je každoročně povinen do 30. listopadu předložit přehled a rozpočet nutných oprav a výměn předmětů v domě i v jednotlivých bytech na následující rok, které nebude možné hradit z běžných prostředků (příjmů z nájemného).

Čl. 9

(1) Správce je povinen do tří měsíců po uplynutí příslušného roku provést písemné vyúčtování příjmů a výdajů. Vyúčtování se provádí po jednotlivých nemovitostech a celkově za všechny nemovitosti vlastníka.

(2) Správce je povinen předložit vyúčtování vlastníkovi kdykoliv na jeho vyžádání a při ukončení správy mu předat veškeré související účetní doklady.

Čl. 10

(1) Správce je povinen nahradit vlastníkovi škodu, která mu vznikla tím, že správce nesplnil všechny povinnosti podle této smlouvy.

(2) Náhradu nelze vymáhat, jestliže porušení povinností správce prokazatelně zavinił vlastník.

Čl. 11

Správce je povinen dle pokynu vlastníka podat zprávu o obstarání záležitostí a stavu jeho majetku, a to nejpozději do deseti dnů od vyžádání, pokud není dohodnuto jinak.

Čl. 12

Obě strany jsou oprávněny smlouvu vypovědět, a to vždy k 31.12. běžného roku písemnou výpovědí doručenou druhé straně nejpozději do 30.6. běžného roku.

Čl. 13

(1) Od účinnosti výpovědi je správce povinen nepokračovat ve své činnosti. Je však povinen včas upozornit vlastníka na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící vlastníku nedokončením činností souvisejících se zařizováním záležitostí podle této smlouvy.

(2) Před nabytím účinnosti výpovědi je správce povinen předat vlastníku veškerou dokumentaci a spisy k nemovitosti.

(3) Po nabytí účinnosti výpovědi je správce povinen provést vyúčtování, a to bez prodlení, nejdéle však do tří měsíců od nabytí účinnosti výpovědi. Za provedení tohoto vyúčtování správci nepřísluší zvláštní odměna.

Čl. 14

Za činnost řádně uskutečněnou od účinnosti výpovědi má správce nárok na přiměřenou část úplaty.

Čl. 15

K platnosti dohody o změně této smlouvy je zapotřebí písemné formy.

Čl. 16

Pokud smlouva neobsahuje odchylnou úpravu, řídí se smluvní vztahy smluvních stran příslušnými ustanoveními občanskoprávních předpisů, zejména ustanoveními § 724 až 736 občanského zákoníku.

III. Zvláštní část

Čl. 17

Správce je oprávněn k následujícím jednáním jménem vlastníka, k nimž mu tímto vlastník uděluje plnou moc:

a) Správce bude jménem vlastníka uzavírat nájemní smlouvy s nájemci bytů i nebytových prostorů, na základě písemného rozhodnutí vlastníka. Přitom se zavazuje respektovat jak příslušné právní předpisy, tak výslovná přání vlastníka.

b) Správce je oprávněn s nájemci bytů a sjednávat výši nájemného a úhrad za plnění (služby) poskytovaná s užíváním bytu. Pokud jsou tyto úhrady stanoveny cenovým předpisem, pak jen v jeho rámci. Výši nájemného u pronajímání nebytových prostor určí vlastník. Dále bude správce vyúčtovávat, vybírat a vymáhat, a to i soudně, od nájemců nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním spravované nemovitosti, příp. dalších spravovaných věcí vlastníka, včetně penále za pozdní platby. Přitom není oprávněn domáhat se zaplacení předem za soudní výlohy a může se nechat zastupovat.

c) Správce se touto smlouvou zmocňuje též k veškerým jednáním a smluvním závazkům, do kterých by vstupoval sám vlastník, jako např. při stavebním, vodohospodářském a jiném řízení a ve všech dalších zde nejmenovaných případech, ke kterým není potřeba zvláštní plné moci.

d) Správce je oprávněn jménem vlastníka dávat nájemcům výpovědi, a to zejména v případech, kdy ani soudní vymáhání nezaplaceného nájemného nebude úspěšné.

e) Správce je oprávněn dávat písemnou výstrahu podle § 711 odst. 1 písm. c) občanského zákoníku nájemcům bytů, když oni nebo osoby, které s nimi bydlí, porušují dobré mravy v domě.

Čl. 18

Správce je povinen zajišťovat zejména:

- informování nájemců spravované nemovitosti o uzavření této smlouvy,
 - informování nájemců o své kontaktní adrese a telefonu vývěskou v domě,
 - evidenci a ochranu spravovaného majetku,
 - **vedení přehledné účetní evidence příjmů a výdajů** spojených se spravovaným majetkem vlastníka. Správce umožní vlastníkově kdykoliv na požádání nahlížet do účetních knih a spisů, včetně vyúčtování pojistného plnění, výsledků vymáhání nezaplaceného nájemného a do přehledů o čerpání dotací na opravy a údržbu,
 - přehled nájemců jednotlivých nebytových prostorů a účelu jejich využití,
 - přehled volných bytů a nebytových prostor a informovat o nich vlastníka,
 - rozúčtování a vyúčtování zálohových plateb,
 - přípravu případných daňových přiznání ze spravovaného majetku,
 - vedení korespondence, administrativní a technické dokumentace, včetně archivace,
 - přípravu podkladů veškerých dokumentů pro vedení právních sporů a jednání s pojišťovnou v případech, ve kterých zajišťuje právní zastoupení sám vlastník,
 - technické předávání a přejímání bytů a nebytových prostorů,
 - kontakt s nájemci bytů a nebytových prostorů,
 - vybavení, provozuschopný stav a revize společných zařízení domu, bytů a nebytových prostor uložené platnými právními předpisy,
 - správu společných prostor domu,
 - úklid společných prostor domu včetně úklidu a zajištění schůdnosti chodníků, případně veřejných průchodů a dalších přilehlých prostranství příslušejících ke svěřené nemovitosti,
 - spolupráce při investicích do spravovaného majetku.
- Obsah obstaravatelské činnosti bude dále zpřesňován konkrétními pokyny vlastníka.

IV.
Ustanovení přechodná a závěrečná
Čl. 19

Správce je povinen předložit vlastníku přehled potřebných oprav (investic) na příštích pět let a plán a rozpočet nejnnutnějších oprav na běžný a následující rok.

Čl. 20

Obě strany se zavazují, že veškeré případné spory, do nichž se při plnění této smlouvy dostanou, budou řešeny v první řadě dohodou. Nedojde-li k dohodě platí, že pro řešení sporů mezi oběma stranami platí příslušný zákon.

Čl. 21
Inflační doložka

- (1) Úplata dohodnutá v této smlouvě (v článku 7) je dohodnuta v cenové úrovni dne podpisu smlouvy.
- (2) Strany se dohodly, že výše úplaty (cena) bude změněna vždy, když se index spotřebitelských cen zvýší o více než 5 % proti stavu uvažovanému ve znění smlouvy. Výše úplaty se potom zvýší minimálně o toto procento, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- (3) Výše úplaty se dohodou smluvních stran může změnit i jindy a jiným způsobem.

Čl. 22

- (1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti prvním kalendářním dnem měsíce následujícího po podpisu smlouvy.
- (2) Tato smlouva byla vyhotovena ve 2 výtiscích, z toho 1 výtisk pro každou stranu.

V Pacově dne 1.7.1999



[Redacted signature area]

vlastník

Realitní kancelář
Jaroslav PEŘINKA

[Redacted signature area]

správce.

Příloha č. 1 ke smlouvě o Zajištění správy bytového fondu uzavřené mezi

Městem Pacov

a

Realitní kanceláří Jaroslav Peřinka v Pacově

Seznam spravovaných domů a bytů

1. dům čp. 36 hájovna - 1 byt
2. dům čp. 870 školka - 1 byt
3. dům čp. 336 ul. Sadová - 12 bytů
4. dům čp. 586 ul. Na Blatech - 13 bytů a nebytový prostor
5. dům čp. 626 ul. Na Blatech - 6 bytů

6. dům čp. 591-2-3 ul. Nádražní - 6 bytů
7. dům čp. 766 ul. Nádražní - 1 byt
8. dům čp. 792-3 sídl. Míru - 4 byty
9. dům čp. 794-5 sídl. Míru - 4 byty
10. dům čp. 926 sídl. Míru - 1 byt

11. dům čp. 667 ul. J. Vojny - 1 byt
12. dům čp. 597 ul. Truhlářská - 1 byt
13. dům čp. 669 ul. Za Branou - 1 byt
14. dům čp. 682 ul. F. Čermáka - 1 byt
15. dům čp. 800 sídl. Míru - 4 byty
16. dům čp. 925 sídl. Míru - 6 bytů

celkem 63 bytů a 2 nebytové prostory /město a nemocnice/

byty uvedené pod pořadovým číslem 1 až 13 budou účtovány po 80 Kč/byta

byty uvedené pod pořadovým číslem 14 až 16 budou účtovány po 40 Kč/byt

V Pacově 1.2.2000

$/52 \times 80/ + /2 \times 80/ + /11 \times 40/ = 4\,760 \text{ Kč}$

10.2.2000

MĚSTO
PACOV