

Jednotky i společné části domu jsou vymezeny v "Prohlášení vlastníka" domu, učiněném podle § 5 zákona o vlastnictví bytů a vloženého do katastru nemovitostí,

c) běžnou opravou a udržováním drobné (částečné) opravy a udržování společných částí domu.

d) velkou opravou rozsáhlá nebo celková nákladná oprava nebo výměna společných částí domů nad rozsah běžných oprav a udržování,

e) službami plnění poskytovaná s užíváním jednotek (dodávka tepla a teplé užitkové vody, dodávky pitné vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor, odvoz a ukládání tuhého domovního odpadu, úklid společných prostor, provoz a užívání výtahu, kontrola a čištění komínů, vybavení bytu společnou TV a rozhlas. anténou, odečty měřidel dodávek vody a tepla, odvoz fekálií a další),

f) správou domu správa, provoz a opravy společných částí domu, včetně poskytování služeb spojených s užíváním jednotek,

g) veřejnými prostředky finanční prostředky poskytnuté ze státního rozpočtu a státních fondů, rozpočtů obcí, rozpočtů okresních úřadů, popřípadě organizací na těchto zdrojích závislých; rozumí se jimi i zdroje, zejména úvěry, na jejichž získání se prostředky uvedené v předcházející části věty podílejí.

II. Předmět smlouvy

(1) Předmětem této smlouvy je úplatně obstarávání správy domu a výkonu některých práv a povinností vyplývajících ze vztahů ke společným částem domu a k jednotkám v domě, jejichž subjekty jsou vlastníci jednotek a spoluvlastníci společných částí domu.

(2) Obstaravatelská činnost podle odstavce 1 spočívá v právních jednáních jménem společenství vlastníků jednotek a na jeho účet.

III. Oprávnění správce

(1) Správce je oprávněn k následujícím jednáním a činnostem jménem vlastníků jednotek:

a) obstarávání oprav, udržování a provozu společných částí domu, s tím spojených předepsaných kontrol, zkoušek, 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) úkonům ve stavebním, vodohospodářském a jiném správním řízení a ve všech dalších případech, ke kterým není třeba zvláštní plné moci,

d) poskytování služeb spojených s užíváním jednotek.

(2) V rozsahu oprávnění podle odst. 1 je správce oprávněn k veškerým jednáním a uzavírání příslušných smluv (smlouvy o dílo, o opravě věci, o kontrolní činnosti, kupní smlouvy na dodávky vody, tepla a pod.) včetně výkonu práv a povinností z nich vyplývajících.

(3) Kromě výše uvedených oprávnění provádí správce jménem vlastníků na jejich účet další činnosti, ke kterým byl zmocněn usnesením ze shromáždění společenství vlastníků jednotek.

(4) Pokud z této smlouvy nevyplývá něco jiného, může správce ke splnění závazků vyplývajících z této smlouvy použít jiné osoby. Učiní-li tak, odpovídá jako by záležitost obstaral sám.

IV. Povinnosti správce

(1) Správce je povinen zajišťovat zejména:

a) odstranění havárií - nejnutnější zásahy v časovém limitu nejpozději do 48 hodin (dle rozsahu havárie),

b) běžné opravy a udržování,

c) velké opravy a rekonstrukce jen na základě rozhodnutí společenství vlastníků jednotek, které obsahuje:

1. způsob zajištění dodavatele projekčních a stavebních prací,
2. způsob financování,
3. zastoupení ve věcech stavebního řízení a kontrolní činnosti,

d) předepsané kontroly, zkoušky a revize technických zařízení a odstranění závad zjištěných těmito kontrolami, zkouškami a revizemi,

e) požární ochranu ve společných částech domu dle příslušných právních předpisů (vést požární knihu),

f) vedení a archivace technické dokumentace (projektová dokumentace, revizní zprávy, pasporty domu a bytů a pod.).

g) vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

Běžné opravy a udržování zajistí správce na základě požadavku předsedy výboru nebo jiného výborem pověřeného člena výboru společenství vlastníků (tam, kde výbor není zvolen - na základě požadavku pověřeného vlastníka). Nejnutnější zásah pro odstranění havárie zajistí správce na základě požadavku kteréhokoliv z vlastníků jednotek. Odstranění revizních závad zajistí správce na základě doporučení a v termínech uvedených v revizní zprávě.

(2) Správce je povinen na úseku obstarávání služeb spojených s užíváním jednotek zajišťovat zejména:

a) poskytování služeb uvedených v čl. I. odst. e) této smlouvy, přitom se řídit obecně závaznými a technickými předpisy, zejména:

1. zák. č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých předpisů a zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, a jejich prováděcími vyhláškami. Otopné období, pravidla vytápění a dodávek teplé vody, měření dodávek apod. zejména podle vyhl. Ministerstva průmyslu a obchodu č. 224/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozdělení nákladů za dodávku tepelné energie na jednotlivá odběrní místa.

2. Zákon č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích a prováděcí vyhlášky č. 428/2001 Sb.

3. ČSN 274002 - montáž, zkoušení a provoz elektrických výtahů,

4. vyhl. č. 111/81 Sb. o čištění komínů.

Není-li takového předpisu nebo není-li pro poskytování služeb vlastníkům jednotek závazný, bude správce obstarávat poskytování služeb vlastníkům jednotek způsobem a rozsahem shodným, jako je poskytuje podle občanského zákoníku nájemcům bytů a nebytových prostor v domě, pokud nedojde k jiné dohodě či rozhodnutí společenství vlastníků jednotek.

b) poskytování jiných služeb jen na základě rozhodnutí společenství vlastníků jednotek (úklid společných prostor, chodníků apod.),

c) vyúčtování a rozúčtování nákladů na služby mezi vlast. jednotek.

(3) Správce je dále povinen:

a) vést přehlednou evidenci a doklady o příjmech a výdajích spojených se správou domu odděleně zvláště na úseku oprav a udržování a zvláště na úseku služeb poskytovaných s užíváním jednotek, a na požádání umožnit vlastníkům jednotek nahlédnout do účetních knih a dokladů,

b) nejméně jednou ročně, a to ke konci prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku, předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, (čl. VI. odst. 2) o stavu společných částí domu, jakož i jiných významných skutečnostech, které se týkají společných částí domu nebo jeho činnosti,

c) končí-li svou činnost, předložit společenství vlastníků jednotek zprávu o své činnosti a předat jeho oprávněným zástupcům (předsedovi výboru nebo pověřenému vlastníkovi) veškerou dokumentaci (čl. IV., písmeno e) této smlouvy) k domu, kterou má k dispozici.

V.

Povinnosti společenství vlastníků jednotek a vlastníků jednotek

(1) Vlastník jednotky je povinen oznámit bez zbytečného odkladu výboru společenství (tam, kde není výbor zvolen, pověřenému vlastníkovi), v případě havarijního stavu přímo správci domu potřebu oprav v domě, které má podle této smlouvy zajistit správce, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

(2) Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popř. domu jako celku, je vlastník jednotky povinen na předchozí vyzvání umožnit přístup do jednotek.

(3) Vlastník jednotky je povinen oznámit výboru společenství nebo pověřenému vlastníkovi každou skutečnost rozhodnou pro změnu sjednaných záloh nebo rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek, zejména změnu v počtu členů domácnosti, do 30 dnů od jejího vzniku.

(4) Práva a povinnosti vlastníků jednotek vůči sobě navzájem upravují §§ 13 - 16 zák. č. 72/94 Sb. o vlastnictví bytů ve znění platném po novele provedené zákonem č. 103/2000 Sb. a stanovy společenství (tam, kde nebyly schváleny, vzorové stanovy vydané nařízením vlády č. 322/2000 Sb.). Nestanoví-li společenství vlastníků výslovně jinak, bude pro regulaci soužití v domě používán domovní řád vydaný Městem Svitavy.

VI.

Úhrada nákladů, zálohy, vyúčtování

(1) Ceny oprav, udržování a poskytování služeb budou stanoveny v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění vyhlášky č. 580/1990 Sb., kterou se provádí zákon o cenách, a ve znění platných cenových výměrů MF ČR.

(2) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu. K tomuto účelu budou vlastníci jednotek skládat na účet společenství vlastníků (případně na účet správce) pravidelné měsíční zálohy. Splatnost záloh je vždy do konce kalendářního měsíce.

(3) Správce společenství vlastníků může v průběhu roku změnit výši měsíčních záloh na úhradu nákladů služeb, je-li pro to důvod vyplývající ze změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenových orgánů (např. cenové výměry MF ČR) nebo ze změny rozsahu či kvality poskytované služby. O změnách výše měsíčních záloh budou vlastníci informováni změnovým evidenčním listem.

(4) Správce domu podá jedenkrát ročně ke konci prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku zprávu o finančním hospodaření s prostředky určenými na správu domu.

(5) Náklady na opravy a udržování společných částí domu budou rozúčtovány mezi vlastníky jednotek v poměru podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(6) Náklady na služby spojené s užíváním jednotek budou rozúčtovány mezi vlastníky jednotek podle ustanovení § 11 vyhlášky MF ČR č. 176/1993 Sb. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění vyhl. č. 30/1995 Sb. a ve znění pozdějších předpisů, resp. cenového předpisu, který tuto vyhlášku nahradí.

VII. Odměna správce

Za obstarávání správy domu budou vlastníci jednotek platit správci domu odměnu ve výši 100.00 Kč za jednotku měsíčně (správce je oprávněn tuto odměnu valorizovat podle míry inflace zveřejňované Českým statistickým úřadem), způsobem a se splatností stejnými jako u záloh na úhradu nákladů na služby.

VIII. Porušení smluvních povinností

- (1) Poruší-li správce domu svoji smluvní povinnost tím, že neposkytuje smluvené služby včas a řádně, použijí se ustanovení občanského zákoníku o slevě z úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu včetně ustanovení o lhůtách pro uplatnění práva na slevu a o promlčení tohoto práva.
- (2) Při opakovaném nebo závažném porušení povinností správce, uvedených v čl. IV. této smlouvy, mohou vlastníci jednotek od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemnou formou. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší, a to prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného odstoupení druhé straně.
- (3) Při nedodržení dob splatnosti dohodnutých v této smlouvě je smluvní strana, která je v prodlení, povinna platit úroky z prodlení podle občanského zákoníku a nařízení vlády č. 142/1994 Sb.
- (4) Vznikne-li v důsledku porušení smluvní povinností druhé straně škoda, použijí se ustanovení obč. zákoníku o odpovědnosti za škodu. V takovém případě nevzniká poškozené straně nárok na vyplacení smluvní pokuty.

IX. Platnost smlouvy

- (1) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- (2) Tuto smlouvu lze změnit dohodou smluvních stran, výpovědí nebo odstoupením od smlouvy podle článku VIII odst. 2 této smlouvy. Výpovědní doba je 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- (3) Tato smlouva nabývá platnosti dnem, kdy ji podepíše správce domu a předseda výboru společenství vlastníků jednotek a další výborem pověřený jeho člen (tam, kde nebyl zvolen výbor stačí podpis pověřeného vlastníka).
- (4) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1.1.2002

X. Závěrečná ustanovení

- (1) Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neuvedené se řídí příslušnými ustanoveními obchodního či občanského zákoníku a zákona o vlastnictví bytů, ve znění platných změn a doplnění těchto zákonů, případně stanovami společenství.
- (2) Tato smlouva obsahuje 6 stran a - příloh a je vyhotovena v 2 vyhotoveních. Správce domu obdrží jedno vyhotovení smlouvy se všemi přílohami. Výbor společenství vlastníků jednotek (tam, kde nebyl zvolen, pověřený vlastníky) obdrží rovněž jedno vyhotovení smlouvy.

Ve Svitavách dne 15.2.2002