



S m l o u v a

o obstarávání správy domu a výkonu některých práv a povinností vyplývajících ze vztahů ke společným částem domu a jednotkám ve vlastnictví (mandátní smlouva)

uzavřená podle § 566 až 576 obchodního zákoníku a § 9 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen "zákon o vlastnictví bytů") ve znění pozdějších předpisů včetně zákona č. 103/2000 Sb..

S m l u v n í s t r a n y

1. Společenství vlastníků jednotek (bytů a nebytových prostorů) v domě čp .1829 - 1831 ulice Větrná, 470 01 Česká Lípa

sídlo : Česká Lípa, Větrná ul., čp.1831, PSČ 470 01
IČ : 254 97 430

bank. spojení : Komerční banka a.s., pobočka Česká Lípa

číslo účtu : 78-5303920237/0100

zastoupené předsedou výboru Ing.Pastorová Miroslava
a místopředsedou pan Jeřeta Václav
dále jen "Společenství"

2. Pavel Rejn, Realitní kancelář Arbesova 403, 470 01 Česká Lípa
zastoupený panem Pavlem Rejnem
IČ 13475789

bankovní spojení : Komerční banka a.s., pobočka Česká Lípa

číslo účtu : 290 948 0421/0100
dále jen "správce domu"

Společenství vlastníků jednotek na straně jedné a správce domu na straně druhé uzavírají tuto smlouvu o obstarávání správy domu :

I.

Výklad některých pojmů

Pro účely této smlouvy se rozumí

- a) jednotkou byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu,
- b) společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání :
vchody, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, chodby, rozvody tepla, kanalizace, plynu, elektřiny, hromosvody, STA, domovní elektroinstalace rozvody telekomunikací a to i když jsou umístěny mimo dům, uzávěry vody a plynu, sušárny, žehlárna(mandl) prádelna, kočárkárna, výtahy a strojovny výtahů, ostatní společné místnosti v 1.podz.podlaží,

Jednotky i společné části domu jsou vymezeny v "Prohlášení vlastníka" domu, učiněnému podle § 4 zákona o vlastnictví bytů vloženého do katastru nemovitostí dne 30.04.2002



- c) běžnou opravou a udržováním dílčí oprava a udržování společných částí domu o předpokládaných nákladech do výše.....Kč
- d) velkou opravou rozsáhlá nebo celková oprava nebo výměna společných částí domu nad rozsah běžných oprav a udržování,
- e) službami plnění poskytovaná s užíváním jednotek (např. dodávka vody a TUV, tepla, apod.), jejichž přesný výčet a rozsah je pro jednotlivé vlastníky uveden v příloze č. 1 této smlouvy,
- f) správou domu správa, provoz a oprav společných částí domu, včetně poskytování služeb spojených s užíváním jednotek.

II.

Předmět smlouvy

- 1. Předmětem této smlouvy je úplatné 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 I spočívá v právních jednáních jménem společenství vlastníků jednotek a na jeho účet na základě plné moci a v praktických činnostech, k nimž plné moci není třeba.

III.

Oprávnění správce

- 1. Správce je oprávněn k následujícím jednáním a činnostem jménem společenství vlastníků jednotek :
 - a) obstarávání oprav, udržování a provozu společných částí domu, s tím spojených předepsaných kontrol, zkoušek a revizí technického 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 řízení a ve všech dalších případech, ke kterým není třeba zvláštní plné moci,
 - d) poskytování služeb spojených s užíváním jednotek,
 - c) zpracování daně z nemovitosti vztahující se k domu a placení této daně
- 2. V rozsahu oprávnění podle odstavce 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 apod.) včetně výkonu práv a povinností z nich vyplývajících.



3. Kromě výše uvedených oprávnění provádí správce jménem společenství vlastníků jednotek 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 havarií - nejnutnější zásahy v časovém limitu - ihned nejpozději do však do 24 hodin.
- b) běžné opravy a udržování a časovém limitu nejpozději do 2 dnů
- 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) vedení a archivace technické dokumentace (projektová dokumentace, revizní zprávy domu, pasporty domu a bytů apod.).

Běžné opravy a udržování zajistí správce na základě požadavku předsedy výboru nebo jiného výborem pověřeného člena výboru společenství vlastníků (tam, kde není výbor zvolen - na základě požadavku pověřeného vlastníka). Nejnutnější zásah pro odstranění havarie 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 souvisejících s nerušeným chodem domu přitom se řídit obecně závaznými a technickými předpisy, zejména :
 - 1. zákonem 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 předpisy. Otopné období, pravidla vytápění a dodávek teplé vody, měření dodávek apod. zejména podle vyhlášky Min. průmyslu a obchodu č. 145/1995 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody včetně rozúčtování nákladů na objekty a mezi konečné spotřebitele ve znění vyhlášky č. 85/1998 Sb..



2. vyhláškou 144/1978 Sb. o veřejných vodovodech a kanalizacích (úpravy rozvodů, omezení, přerušení a měření dodávek apod.) ve znění vyhlášky č.185/1988 Sb.,

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 jednotek.

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

c) vyúčtování a rozúčtování nákladů na služby mezi vlastníky jednotek

3. Správce je 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 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 společenství vlastníků jednotek zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, 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 vlastníkovvi) veškerou technickou dokumentaci (čl. IV. písm. 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 vlastníkovvi), v případě havarijního stavu přímo správci domu potřebu oprav v domě, které má podle 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, popřípadě domu jako celku, je vlastník jednotky povinen na předchozím vyzvání umožnit přístup do jednotek,

3. Vlastník jednotky je povinen oznámit výboru společenství nebo pověřenému vlastníkovvi každou skutečnost rozhodnou pro změnu sjednaných záloh nebo rozúčtování nákladů za služby spojené



s užíváním jednotek, zejména v počtu osob v bytové jednotce - do 30ti dnů od jejího vzniku.

4. Práva a povinnosti vlastníků jednotek vůči sobě navzájem upravují §§ 13 - 16 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů ve znění platném po novele provedené zákonem č. 103/2000 Sb. a stanovy společenství.

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, údržbou a opravami společných částí domu podle velikosti spoluvlastnických podílů. Výši příspěvků stanoví shromáždění vlastníků. Dále jsou povinni skládat zálohy za služby spojené s užíváním jednotek, jejichž výši rozúčtuje správce podle předpokládaných nákladů připadajících na jednotlivé jednotky. Veškeré platby vztahující se k bytům jsou uvedeny v evidenčních listech.

Příspěvek na na správu, údržbu, opravy a zálohy za služby jsou vlastníci jednotek povinni skládat na účely Společenství pravidelně měsíčně nejpozději do 20. dne měsíce.

3. Výbor 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. výměry MF ČR) nebo ze změny rozsahu či kvality poskytované služby. Příspěvky na opravy a udržování společných částí domu však může změnit jen shromáždění společenství vlastníků jednotek. Teprve výborem nebo shromážděním změněné zálohy či příspěvky může správce domu inkasovat od jednotlivých vlastníků jednotek.

4. Správce domu vyúčtuje vlastníkům jednotek náklady na správu domu jedenkrát ročně ke konci prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku.

5. Náklady na opravy a udržování společných částí domu budou uvedeny v účetnictví jednotlivých měsíců.

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 pozdějších předpisů, pokud nedojde k jiné dohodě.

7. Výsledný nedoplatek nebo přeplatek z vyúčtování je splatný do 30ti dnů od rozúčtování případně jeho opravy na základě oprávněných reklamací.



VII. Odměna správci

Za obstarávání správy domu budou vlastníci jednotek platit správci domu odměnu uvedenou ve výši 84,- Kč za jednotku měsíčně, tj. celkem 2604,- Kč měsíčně, způsobem a splatností jako u záloh na úhradu nákladů spojených se správou domu.

VIII. Porušení smluvních povinností

1. Vznikne-li v důsledku porušení smluvní povinnosti druhé straně škoda, použijí se ustanovení občanského zákoníku o odpovědnosti za škodu.
2. Poruší-li správce domu svou smluvní povinnost tím, že neposkytuje smluvené služby včas a řádně, použijí se ustanovení obč. zákoníka o slevě z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu včetně ustanovení o lhůtách pro uplatnění práva na slevu a pro jejich promlčení.
3. Při opakovaném nebo závažném porušení povinností správce domu může společenství vlastníků jednotek po předchozím písemném upozornění na porušení povinností 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.
4. Při nedodržení dob splatnosti dohodnutých v této smlouvě je smluvní strana, která je v prodlení, povinna platit úroky z prodlení dle obč. zákoníku a nařízení vlády č. 142/1994 Sb.
5. Vznikne-li v důsledku porušení smluvní povinnosti druhé straně škoda, použijí se ustanovení občanského 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 zrušit dohodu smluvních stran, výpovědí nebo odstoupením od smlouvy dle článku VIII. odst. 3 této smlouvy. Výpovědní doba je tři měsíce a počíná běžet prvním kalendářním 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 01.01.2005

X.
Závěrečná ujednání

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 7 strojopisných stran a je vyhotovena ve 2 vyhotoveních. Správce domu obdrží jedno vyhotovení smlouvy, výbor společenství vlastníků jednotek obdrží rovněž jedno vyhotovení smlouvy.

Za společenství vlastníků
jednotek :

leg. T. An 

V České Lípě dne 01.01.2005

Za správce :

PA PAVL REJN
REALITNÍ KANCELÁŘ
Pátořádkova 394, 470 01 Česká Lípa
Tel: 487 523 353
IČ 134 134 75, 79 IČ DIČ CZ460603004 