

SMLOUVA O ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY DOMU

uzavřená podle § 2430 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších změn a doplňků (dále jen „Občanský zákoník“)

Smluvní strany

Společenství vlastníků pro dům Vondroušova 1150 – 1153, Praha 6 se sídlem Vondroušova 1151/19, Praha 6 – Řepy, IČ: 284 59 202, zapsané ve veřejném rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 9401
Jednající předsedou výboru Ladislavem Besserem a místopředsedou výboru Karlem Kolínským, dále jen „objednatel“)

a

TEZA, spol. s r.o. se sídlem Hořovice, Jungmanova 156, okres Beroun, PSČ 268 01, IČ: 49823299, zapsaná ve veřejném rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 32016
Jednající panem Martinem Lesákem – jednatelem (dále jen „správce domu“)

Objednatel 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 část domu vymezená v Prohlášení vlastníka domu;
- b) **společnými částmi domu** části domu určené pro společné užívání vymezené v Prohlášení vlastníka domu;
- c) **běžnou opravou a udržováním** dílčí oprava a udržování společných částí domu o předpokládaných nákladech do výše 10.000,- Kč včetně DPH;
- 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 tepla, vody, odvoz domovního odpadu apod.);
- f) **správou domu** správa, provoz a opravy společných částí domu, včetně poskytování služeb spojených s užíváním jednotek uvedených v čl. II této smlouvy.

II.

Předmět smlouvy

1) Předmětem této smlouvy je závazek správce domu vykonávat pro objednatele správu bytového domu a pozemku Vondroušova 1150 - 1153, Praha 6, kterou se rozumí poskytování ekonomické správy, technické a provozní správy, a to v rozsahu a způsobem uvedeným v tomto článku této smlouvy a v případných písemných dodatcích k této smlouvě.

2) Ekonomická správa

Správce domu se zavazuje vykonávat pro objednatele v oblasti ekonomické správy a evidence a předpisu tyto služby:

- a) vedení měsíčního předpisu plateb a služeb spojených s bydlením (zálohy za služby, zálohy na správu domu a pozemku a ostatní dohodnuté platby),
- b) změny evidence vlastníků a uživatelů
- c) zajištění upomínkového řízení dlužných částek bytových jednotek i nebytových prostor,
- d) pravidelná měsíční kontrola včasného placení stanoveného příspěvku do fondu oprav a úhrad za služby spojené s užíváním bytu nebo nebytových prostor prostřednictvím SIPO, bankovních příkazů a složenek vlastníky bytu,
- e) pravidelné měsíční hlášení změn inkasnímu středisku České pošty v rámci platebního systému SIPO,
- f) do 31. března vypracovat účetní závěrku a další dokumenty podle platných obecně závazných právních předpisů za předešlé účetní období
- g) roční vyúčtování předepsaných záloh na správu domu a pozemku a na služby související s užíváním bytu nebo nebytových prostor a to nejpozději do 30. dubna následujícího roku,
- h) účtování v soustavě podvojného účetnictví o stavu a pohybu veškerého majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, dále o nákladech a výnosech a výsledku hospodaření. Účetnictví bude vedeno v souladu se zákonem o účetnictví, zákonem o daních z příjmů, dalších souvisejících předpisů a podle doplňujících metodických pokynů SVJ tak, aby správně, úplně, průkazně, srozumitelně, přehledně a způsobem zaručující trvalost účetních záznamů zobrazovalo veškeré hospodářské operace a plně zajišťovalo veškeré účetní práce,
- i) pořizování platebních příkazů k autorizaci,
- j) zpracování daňového přiznání k dani z příjmů, pokud vznikne povinnost jej zpracovat,
- k) zpracování zprávy o činnosti správce za uplynulý rok a její prezentace na shromáždění vlastníků jednotek,
- l) zpracování měsíční mzdové agendy členů výboru nebo pověřeného vlastníka, včetně přípravy odvodů

3) Technická správa

Správce domu se zavazuje vykonávat pro objednatele tento technický a provozní servis:

- a) vedení technické evidence bytových, nebytových a společných prostor bytového domu a její archivace,
- b) předkládání návrhů na zlepšení správy, technického a stavebního stavu a snížení nákladů na provoz spravované nemovitosti a dalších záměrů hospodaření se spravovanou nemovitostí,
- c) roční zpracování a předkládání návrhu plánu oprav na následující období zpracovaného na základě požadavku SVJ a technického posouzení domu,
- d) zajištění všech povinných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v termínech a způsobem stanoveným obecně závaznými předpisy,
- e) zajištění včasného odstranění závad zjištěných revizemi a kontrolami,
- f) zajištění plnění předepsaných povinností v oblasti požární ochrany, zdraví, bezpečnosti a hygienické ochrany spravované nemovitosti,
- g) zajištění nepřetržité havarijní služby a operativní odstraňování následků havárií technických zařízení či inženýrských sítí,
- h) zajištění provádění desinfekce, dezinsekce a deratizace společných prostor spravovaných nemovitostí,
- i) smluvní zajištění dodávky medií a servisní činnosti pro řádné užívání jednotek, zejména dodávky pitné vody, tepla a teplé vody, elektřiny a plynu,

- j) kontrola plnění sjednaných podmínek služeb dodavateli a ověřování množství a účtované ceny poskytovaných medií a služeb,
- k) průběžná kontrola a vyhodnocení stavebně technického stavu svěřené nemovitosti jako podklad pro zpracování návrhu plánu oprav a rekonstrukcí,
- l) zajištění drobných oprav a údržby spravované nemovitosti,
- m) podle schváleného plánu oprav, rekonstrukcí a modernizací příprava podkladů a vypsání výběrových řízení. Při realizaci a dokončení poskytnutí přiměřené součinnosti,
- n) informování provozovatele inženýrských sítí o poruchách nebo haváriích sítě nebo její části a uplatňování požadavků na jejich odstranění. Informování vlastníků o dlouhodobých výlukách dodávek vody, tepla, elektřiny a plynu,
- o) zajištění odečtů vodoměrů a poměrových měřidel na topných tělesech pro účely vyúčtování služeb,
- p) spolupráce na případných reklamacích a pojistných událostech,
- q) zajištění cejchování vodoměrů TUV a SV ve stanovených lhůtách,
- r) smluvní zajištění odvozu komunálního odpadu,
- s) smluvní zajištění úklidu společných prostor vč. údržby zeleně a zimní údržby,
- t) provádění pravidelných 14-ti denních vizuálních prohlídek domu s následným podáním písemné zprávy výboru SVJ a následným zajištěním odstranění závad dle odsouhlasení výborem SVJ
- u) vzdálený přístup prostřednictvím výpočetní techniky k nahlížení do evidence svého domu a to na základě předem definovaných přístupových práv.

III.

Práva a povinnosti smluvních stran

Povinnosti správce domu

- 1) Správce domu se zavazuje spravovat dům s odbornou péčí řádného hospodáře, řádně a včas, a to v souladu s platnými právními předpisy a podle pokynů objednatele a v souladu s jeho zájmy.
- 2) Oznámit objednateli všechny okolnosti, které zjistil při správě společných částí domu a které mohou mít vliv na změnu pokynů objednatele.
- 3) Správce domu není z této smlouvy oprávněn nemovitost uvedenou v čl. II. této smlouvy ani žádnou její část zcizit, dát do zástavy nebo zatížit jakýmkoliv věcným břemenem.
- 4) Správce domu je odpovědný za případné škody vzniklé objednateli v důsledku nedodržení smluvních povinností.
- 5) Správce domu neodpovídá za škody vzniklé v důsledku havárie, kterou nebylo možné předpokládat ani jí nebylo možné zabránit. Rovněž neodpovídá za škody způsobené živelními pohromami.
- 6) Správce domu je povinen před ukončením jeho činnosti podat výboru zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti.
- 7) Správce domu má pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu správy a údržbě nemovitosti uvedené v čl. II. na částku 5 milionů Kč a zavazuje se, že bude takto pojištěn po celou dobu platnosti této smlouvy

Povinnosti objednatele

- 1) Poskytnout správci domu potřebnou součinnost při výkonu jeho správcovské činnosti včetně umožnění přístupu do všech částí nemovitosti tak, aby správce domu měl možnost plnit povinnosti vyplývající z této smlouvy.
- 2) Objednatel je povinen poskytnout správci domu včas věci a informace potřebné ke splnění předmětu smlouvy.
- 3) Neprodleně informovat správce domu o všech známých skutečnostech, které mají nebo mohou mít vliv na provádění správy domu.
- 4) Platit správci domu sjednanou odměnu viz čl. V. této smlouvy

IV.

Zastupování smluvních stran

- 1) K objednání běžných oprav a udržování společných částí domu u správce domu a ke všem jednáním se správcem domu jsou touto smlouvou za objednatele zmocněni :
- 2) Za správce domu ve věci obsahu této smlouvy je zmocněn jednat jednatel pan Martin Lesák, příp. jednatel pan Zdeněk Šedivý, ve věci ekonomické a technické správy domu paní Dagmar Vondryšková.
- 3) Vyžaduje-li obstarání záležitosti, aby správce domu za objednavatele právně jednal, vystaví objednavatel správci domu včas plnou moc.

V.

Odměna správce domu

- 1) Za obstarání správy domu bude objednatel platit správci domu odměnu ve výši 123,-- Kč za jednotku měsíčně, tj. celkem 7.872,- Kč měsíčně za všechny jednotky v domě. K této částce správce domu účtuje v souladu se zákonem č. 588/1992 Sb., v platném znění DPH. K datu podpisu smlouvy činí DPH 21 %. Celková částka vč. DPH činí 9.525,- Kč.
- 2) Odměna je splatná měsíčně a to na základě daňového dokladu vystaveného správcem domu s 15-ti denní splatností.

VI.

Porušení smluvních povinností

- 1) Při nedodržení dob splatnosti dohodnutých v této smlouvě je smluvní strana, která je v prodlení, povinna platit úroky z prodlení podle občanského zákoníku.
- 2) Vznikne-li v důsledku porušení smluvní povinnosti druhé straně škoda, použijí se ustanovení občanského zákoníku o odpovědnosti za škodu.

VII.

Trvání a zánik smlouvy

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 2) Tato smlouva zaniká dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí. Výpovědní lhůta činí tři kalendářní měsíce a počíná prvním kalendářním dnem měsíce následujícího po písemném doručení výpovědi druhé straně.
- 3) Tato smlouva zaniká v případě, že na majetek objednatele nebo správce domu bude zahájeno insolvenční řízení.

VIII.

Závěrečná ujednání

- 1) Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neuvedená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, ve znění pozdějších změn a doplňků.
- 2) Tato smlouva obsahuje 5 stran textu a je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.

3) Obě smluvní strany prohlašují, že osoby jednající za obě strany jsou způsobilé k právním jednáním.

3) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem

V dne

Objednatel :

Správce domu : TEZA spol. s r.o.

Martin Lesák
jednatel