

Smlouva o výkonu správy nemovitosti

zavřená podle ust. § 51 OZ mezi níže uvedenými smluvními stranami

I. Smluvní strany

Společenství vlastníků jednotek domu na stavební parcele č. xxxx o výměře xxx m², č. xxx o výměře xxx m², č. xxx o výměře xxx m² a č. xxxx o výměře xxx m² v k.ú. xxxxx, obec Olomouc, na ulici xxxx, č.or. xxxx, xxxx a xxxx, zapsané Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc v listu vlastnictví č. xxxx
(dále jen "Společenství"):

Zastoupené : , předsedou Společenství
, místopředsedou Společenství
, členem výboru
, členem výboru

(dále jen "osoby zmocněné")

IČO :

Bankovní spojení :

Jana Doležalová, Družební 8, Olomouc

IČO : 68905653

Bankovní spojení : Česká spořitelna,a.s., č.ú. 1811193349/0800

Petr Černek, Jungmannova 22, Olomouc

IČO : 73301981

Bankovní spojení : ČSOB,a.s., č.ú.

(dále jen "správce")

II. Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je úplatné obstarávání správy domu č.p. xyxy na pozemku p.č. yxyx, v k.ú. yycyc, obec Olomouc, ulice nknknkn, č.or. yxy.
2. Obstaravatelská činnost v právních úkonech v rozsahu uvedeném v článku III. jménem Společenství na jeho účet č. vedeného u
K tomuto účtu mají dispoziční právo jak zástupci Společenství, tak i správci dle podpisového vzoru uloženého u bankovního ústavu. Správce je za podmínek stanovených v této Smlouvě oprávněn k veškerým jednáním a uzavíráním příslušných smluv, včetně výkonu práv a povinností z nich vyplývajících. Za tímto účelem vydává Společenství správcům Plnou moc.

III. Rozsah správy domu, povinnosti a oprávnění správce

1. Správce je povinen vykonávat správu soustavně, řádně a s odbornou péčí v zájmu vlastníků. Správce při výkonu správy odpovídá za škodu, která by byla způsobena nedodržením pokynů nebo překročením plné moci. Správce při plnění těchto povinností však nenese odpovědnost za případné škody způsobené třetí osobou.

2. Správce vede a sleduje evidenci vlastníků jednotek a jejich podnájemníků.
3. Správce je povinen vést přehlednou evidenci a doklady o příjmech a výdajích spojených se správou domu. Pro tento účel vede správce účetní evidenci po jednotlivých vchodech. Na požádání zmocněných osob je správce povinen umožnit vlastníkům nahlédnout do účetních knih a dokladů týkajících se správy nemovitosti .
4. Správce předloží Společenství jednou ročně, a to k 30.4. následujícího roku písemnou zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření účtu fondu oprav.
5. Rozsah výkonu správy :
 - a) Správce bude uzavírat smlouvy na dodávku služeb spojených s užíváním bytů (dodávka studené vody, tepla, TUV, elektrické energie pro společné prostory domu, čištění komínů apod.)
 - b) Úklid domu a chodníků zajišťuje správce po dohodě s výborem.
 - c) Dle rozhodnutí výboru sjednává pojištění domu.
 - d) Zajišťuje daňové povinnosti společenství.
 - e) Správce stanoví zálohy na služby spojené s bydlením, včetně aktualizace v návaznosti na změny v počtu osob v jednotlivých jednotkách, cenových a právních předpisů a výsledků vyúčtování služeb spojených s bydlením. Správce bude vlastníkům poskytovat obstarávání služeb způsobem a v rozsahu dle Občanského zákoníku.
 - f) Sleduje platby jednotlivých vlastníků. Upomíná vlastníky, kteří své povinnosti řádně a včas neplní, včetně výběru poplatku z prodlení dle OZ, případně připraví podklady pro právní vymáhání pohledávek jednotlivých vlastníků vůči Společenství. Se souhlasem výboru může sjednat i splátkový kalendář.
 - g) Provádí vyúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek včetně vybírání nedoplatků a vyplácení přeplatků.
 - h) Z účtu Společenství proplácí faktury za služby spojené s užíváním jednotek, předsedou a jedním členem výboru odsouhlasené faktury placené z fondu oprav, odvody finančnímu úřadu, správní poplatky a odměny funkcionářů výboru, revizní komise a eventuálně dalšího pracovníka dle rozhodnutí shromáždění a výboru.
 - i) Vede účetnictví v souladu se zákonem č.563/91 Sb. v platném znění a sestavuje účetní závěrky na základě dokladů předaných výborem Společenství. (Hlavní kniha, účetní rozvrh, inventura účtů atd. v souladu s účetními předpisy).
 - j) Navrhne Společenství výši záloh na fond oprav. V účetní evidenci povede samostatný účet fondu oprav.
 - k) Opravy a údržba společných prostor bude zajišťována na základě požadavku předsedy a jednoho z členů výboru. Odstranění havarijního stavu zajistí správce i na základě požadavku kteréhokoliv z vlastníků jednotky, výsledku revize nebo vlastního zjištění při návštěvě domu. O nutnosti odstranění závad zjištěných na základě povinných kontrol, zkoušek a revizí technických zařízení bude správce informovat zmocněné osoby a po té zajistí jejich odstranění.
 - l) Sleduje termíny povinných technických revizí a prohlídek (výtahy, elektroinstalace společných prostor domu, plyninstalace a hromosvodů).
 - m) Sleduje termíny pro výměny bytových vodoměrů a zajišťuje jejich výměnu.
 - n) Po uplynutí platnosti technických revizí a prohlídek dle platných předpisů upozorní správce výbor Společenství a po jeho odsouhlasení zajistí jejich provedení.
 - o) 1x ročně předkládá návrh na obnovu, rekonstrukce a modernizaci v domě, nejlépe před Shromážděním vlastníků.
 - p) Na opravy a rekonstrukce přesahující částku Kč výběrové řízení. V tomto řízení spolupracuje správce s výborem Společenství.
 - q) V průběhu prováděných oprav a rekonstrukcí dle bodu p) provádí správce stavební dozor a po dokončení stavbu přebírá společně se zmocněnou osobou.
6. Při ukončení správy je správce povinen před účinností výpovědi nebo dohody o zrušení této smlouvy předat výboru Společenství veškerou dostupnou dokumentaci k domu a svěřené věcné a finanční prostředky. Po nabytí účinnosti výpovědi nebo dohody je správce povinen provést vyúčtování, a to neprodleně, nejdéle do tří měsíců od nabytí účinnosti výpovědi nebo dohody.

IV. Povinnosti a oprávnění Společenství

Společenství je zejména povinno :

1. Řádně a včas platit úhradu za správu domu.
2. Zajistit včasnou úhradu záloh na služby spojené s užíváním bytu hrazenou jednotlivými vlastníky jednotek, včetně nedoplatku za vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu za předchozí kalendářní rok.
3. Předat správci veškerou dokumentaci a spisy potřebné k řádnému zajišťování správy domu, případně klíče od vstupu do domu a společných prostor domu, které je pro výkon správy zapotřebí zpřístupnit.
4. Předat správci bez zbytečného odkladu veškeré věci, které převzal nebo převezme od třetích osob a které souvisejí s provozem spravovaného domu.
5. Oznámit správci písemnou formou každou skutečnost rozhodnou pro změnu sjednaných záloh, rozúčtování nákladů na služby, změnu v počtu členů domácnosti, a to neprodleně, nejpozději do 30-ti dnů od jejich vzniku.
6. Vždy do třetího dne následujícího měsíce sdělit spotřebu TUV za celý dům po jednotlivých vchodech (v případě, že TUV je měřena bytovými vodoměry)
7. Do 15.1. každého roku sdělit správci spotřebu studené a teplé vody po jednotlivých bytových a nebytových jednotkách za celý předchozí rok (jsou-li jednotky vybaveny bytovými vodoměry)

Společenství prostřednictvím výboru má právo nahlížet do veškerých dokladů týkajících se vykonávané správy nemovitosti, a to vždy, když o to správce požádají.

V. Odměna za zajišťování správy

1. Odměna za výkon správy se stanoví částkou 130,- Kč měsíčně za byt.
2. Odměna bude hrazena měsíčně na základě faktury vystavené správcem.
3. Výše odměny se dohodou smluvních stran může změnit, vyžádá-li si to situace.
4. V případě inflačního nárůstu více jak 5 % za uplynulé období, bude provedeno zvýšení ceny za výkon správy od 1.1. příslušného roku v návaznosti na inflační koeficient stanovený ČSÚ. Přepočtení bude provedeno nejpozději do 30.4. příslušného roku.

VI. Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou.
2. Smlouva může být ukončena vzájemnou dohodou nebo jednostrannou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce, ve kterém byla výpověď druhé straně doručena. Výpověď i dohoda musí být písemná.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Jakákoliv změna této smlouvy je možná na základě vzájemné písemné dohody obou smluvních stran, a to formou průběžně číslovaných dodatků.
2. 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 pro řešení sporů mezi oběma stranami příslušný zákon.
3. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, platí pro právní vztahy z ní vyplývající příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů.
4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou stanovy společenství a zápis do obchodního rejstříku.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma stranami.
6. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Jedno vyhotovení obdrží správce a jedno osoba zmocněná vlastníky.

V Olomouci dne

za správce :

.....
Jana Doležalová

.....
Petr Černek

za Společenství :

Xyxyxy

Nbnbnb

Kjkjkjk

Fdfdfdf

Rererer