**NÁVRH**

**SMLOUVA O ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY DOMU A POZEMKU
(SMLOUVA O SPRÁVĚ NEMOVITOSTÍ dle § 1190 NOZ)**

Bytové družstvo: Stavební bytové družstvo pracovníků energetiky a dopravy

se sídlem: Tusarova 1234/30, 170 00 Praha 7

IČ: 000 328 24

zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle Dr XCVII, vložka 45

bankovní spojení ČSOB, a.s., pobočka Praha 3

č. účtu 747905 / 0300

zastoupeno předsedou představenstva Ing. Zdeňkem Zajícem

a místopředsedou představenstva Ing. Josefem Petákem

(dále jen „správce“) na straně jedné

a

Společenství vlastníků jednotek Nitranská 1258/24

se sídlem: Praha 3 – Vinohrady, Nitranská 1258/24, PSČ 130 00

IČ: 01619667

zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle S 14610

bankovní spojení ………………………………………

Č. účtu ………………………………………

Zastoupeno: Stavební bytové družstvo pracovníků energetiky a dopravy, předsedou společenství vlastníků, jež je zastoupen předsedou představenstva Ing. Zdeňkem Zajícem a místopředsedou představenstva Ing. Josefem Petákem

(dále jen „objednatel“) na straně jedné

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto **smlouvu o zajišťování správy nemovitostí** následovně:

**Čl. I.**

**Úvodní ustanovení**

1. Objednatel je osobou odpovědnou za správu domu **čp. 1258**, na pozemku st. p.č. 2760/1, v katastrálním území Vinohrady, obec Praha ulice Nitranská 1258, č. orientační 24 (dále jen „dům“ a „pozemek“ nebo společně také jen jako „nemovitosti“) ve smyslu ustanovení § 1190 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“).
2. Objednatel a správce prohlašují, že ačkoliv je dle stavu zápisu v katastru nemovitostí a Prohlášení vlastníka domu v domě vymezeno celkem 17 bytových a 3 nebytové jednotky, došlo následně ke sloučení některých bytových jednotek. Pro účely této smlouvy se objednatel a správce výslovně dohodli, že  domě je celkem 14 bytových a 3 nebytové jednotky se 14 uživateli. Seznam jednotek tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
3. Účelem této smlouvy je zajištění některých činností správy domu a pozemku, k nimž je ze zákona objednatel povinen, prostřednictvím osoby správce.

**Čl. II.**

**Předmět smlouvy**

1. Předmětem smlouvy je úplatné zajišťování **správy, provozu, oprav a stavebních úprav společných částí domu a pozemku** (dále jen „správa“), **vedení účetnictví společenství vlastníků jednotek a zpracování přiznání k dani z příjmů právnických osob**, přičemž činnost správce podle této smlouvy je podrobněji popsána v čl. III. této smlouvy.
2. Pro vymezení předmětu smlouvy platí a jsou závazná pro strany této smlouvy příslušná ustanovení Prohlášení vlastníka domu o rozdělení práva k nemovité věci ze dne 14.11.1996 plus příslušných dodatků… (dále jen „prohlášení“) a stanov společenství vlastníků jednotek ze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015 (dále jen „stanovy“). Zejména se při plnění této smlouvy uplatní následující pravidla uvedená ve výše uvedených dokumentech:
	1. určení společných částí,
	2. stanovy SVJ,
	3. pravidla pro příspěvky na správu domu a pro úhradu nákladů na služby
	4. způsob určení výše shora uvedených příspěvků, jak mají být hrazeny jednotlivými vlastníky jednotek.
3. Správce prohlašuje, že se seznámil se stanovami objednatele a zavazuje se řádně a včas plnit povinnosti a vykonávat působnost stanovenou stanovami správci.
4. Pro zajišťování činností podle této smlouvy jsou pro správce závazná také rozhodnutí příslušných orgánů objednatele. S ohledem na skutečnost, že správce vykonává současně funkci statutárního orgánu (předseda společenství vlastníků) objednatele, strany se výslovně dohodly, že tuto smlouvu není možné měnit bez souhlasu shromáždění objednatele a správce není z titulu své funkce statutárního orgánu objednatele oprávněn udělovat správci pokyny, které by nebyly v souladu se zájmy objednatele či by k nim nebyl udělen předchozí souhlas shromáždění objednatele (tam, kde je takový souhlas vyžadován stanovami objednatele). Je výslovně dohodnuto, že správce není zmocněn ani oprávněn činit ze objednatele právní jednání, která dle stanov objednatele nejsou v působnosti předsedy společenství vlastníků.
5. Ke dni účinnosti této smlouvy bude sepsán předávací protokol, který bude obsahovat zejména kopie existujících smluv na provoz domu, seznam stávajících dodavatelů na servisní práce v domě a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Čl. III.**

**Rozsah činností správce a práva a povinnosti správce**

1. Při provádění správy se zavazuje správce řádně a včas zajišťovat následující záležitosti provozní a technické:
2. provoz, údržbu, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; což se týká také všech technických zařízení domu jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností strany potvrzují, že jakékoliv změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání, podléhají předchozímu souhlasu shromáždění objednatele.;
3. revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií, , pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
4. údržbu pozemku a údržbu přístupových cest na pozemku;
5. uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
6. Při provádění správy se zavazuje správce řádně a včas zajišťovat následující záležitosti správního rázu:
7. veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle právních předpisů a zajišťování dalších činností, které jinak vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
8. vypracování *návrhu* ***dlouhodobého*** *plánu oprav, rekonstrukcí a modernizací domu včetně plánovaných výdajů na jejich realizaci* a jeho předložení nejpozději do 31.3. objednateli ke schválení s tím, že správce rovněž návrh zašle všem vlastníkům jednotek v domě a zároveň řádně svolá shromáždění objednatele. Návrh podléhá schválení shromáždění objednatele Na základě schválení plánu stanoví správce výši roční tvorby dlouhodobé zálohy na opravy, rekonstrukce a modernizace domu celkem, výši měsíční tvorby za dům jako 1/12 z celkové roční tvorby za dům a výši měsíční/roční tvorby této zálohy připadající na jednotlivé vlastníky jednotek. Správce je oprávněn měnit v průběhu zúčtovacího období výši měsíčních záloh stanovených v tomto odstavci jen na základě souhlasu objednatele;
9. vypracování *návrhu rozpočtu výdajů na správu domu a pozemku* nehrazených z dlouhodobé zálohy na opravy, rekonstrukce a modernizace domu **pro následující rok** a jeho předložení objednateli nejpozději do 30.10 s tím, že správce rovněž návrh zašle všem vlastníkům jednotek v domě a zároveň řádně svolá shromáždění objednatele. Návrh podléhá schválení shromáždění objednatele Na základě schváleného plánu výdajů stanoví správce celkovou výši roční zálohy na tyto výdaje za dům, výši měsíční zálohy za dům jako 1/12 z celkové roční zálohy za dům a výši měsíční zálohy, připadající na jednotlivé vlastníky jednotek. Správce je oprávněn měnit v průběhu zúčtovacího období výši měsíčních záloh stanovených v tomto odstavci jen na základě souhlasu objednatele,
10. stanovení *záloh na plnění poskytovaná s užíváním jednotek* (dále jen „služby“) na základě shromážděním objednatele odsouhlasené výše předpokládaných ročních nákladů na služby, a to celkovou výši za dům, výši měsíční zálohy za dům jako 1/12 z celkové roční zálohy za dům a výši měsíční zálohy připadající na jednotlivé vlastníky jednotek v souladu s příslušnými předpisy a rozhodnutím shromáždění vlastníků. Správce je oprávněn změnit v průběhu zúčtovacího období takto stanovené výše záloh bez písemného souhlasu objednatele při změně cen poskytovaných služeb ze strany jejich dodavatelů nebo při změně rozsahu poskytovaných služeb, předem písemně schválené objednatelem, přičemž změnu výše měsíčních záloh písemně oznámí správce objednateli nejpozději před začátkem měsíce, ve kterém poprvé ke změně záloh dojde;
11. vyúčtování záloh podle písm. b), c) a d) s  vlastníky jednotek nejpozději do 30.4. po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, a vypořádání rozdílů (přeplatků a nedoplatků) z vyúčtování záloh podle písm. c) a d) s vlastníky jednotek nejpozději do 31.8. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy, rekonstrukce a modernizaci domu se nevypořádává a převede se do dalšího roku;
12. vedení účetnictví vč. vypracování účetní závěrky, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek;
13. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek;
14. činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv;
15. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
16. Pro účely správy domu a pozemku je správce oprávněn, vždy však pouze po předchozím schválení orgánu objednatele příslušného podle stanov, sjednávat smlouvy a dohlížet na plnění uzavřených smluv a vymáhat nároky z porušení povinností druhé smluvní strany, a to zejména smlouvy o:
17. provedení revizí, údržby, oprav a stavebních úprav společných částí domu a poskytování služeb, nejde-li o služby, které si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostor), tj. dodávky elektrické energie a plynu a,dodávky studené vody a odvod odpadních vod, úklid společných prostor domu a pěší komunikace přináležející k domu a pozemku, odvoz komunálního odpadu, čištění komínů, a zajištění dalších služeb
18. pojištění domu. Správce předloží objednateli do dohodnutého termínu delimitace domu a správy návrh pojistné smlouvy na dům (v případě, že dům není dosud pojištěn), a zajistí uzavření smlouvy o pojištění domu s pojišťovnou (v případě, že dům není dosud pojištěn). Činnost správce podle této smlouvy se vztahuje také na řešení likvidace pojistných událostí;
19. provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá správce ani osoba odpovědná za správu oprávnění je provozovat, jako je výtah, čipový přístupový systém a podobná vyhrazená technická zařízení, zabezpečení provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům než členům společenství vlastníků, včetně  péče řádného správce majetku při nakládání s nimi. Při zajištění a zabezpečení provozu technických zařízení v domě se správce bude řídit písemnými pokyny objednatele. Správce zajistí vybírání a zúčtování plateb se subjekty, jimž tato zařízení slouží;
20. nájmu společných částí domu nebo poskytnutí společných částí domu třetím osobám za účelem umístění jejich zařízení, včetně přípravy a uzavření příslušných smluv dle písemného pokynu objednatele, vybírání nájemného a úhrad za služby, rozúčtování a vyplacení příjmu z přijatého nájemného vlastníkům jednotek podle jejich spoluvlastnických podílů, a to nejpozději do 15.2. po skončení kalendářního roku;
21. rozúčtování.
22. Správce je povinen jednou ročně, nejpozději do konce prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku, předložit objednateli zprávu o své činnosti, včetně výsledků hospodaření domu, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a přehled o stavu společných částí domu a pozemku a o ostatních závažných skutečnostech spojených se zajišťováním správy. Na základě žádosti objednatele je správce povinen též podat zprávu o obstarání záležitosti a stavu majetku společenství, a to nejpozději do 30 dnů, není-li dohodnuto jinak.
23. Správce umožní objednateli (a každému vlastníku jednotky v domě) kdykoli přezkoumat účetní knihy a doklady týkající se správy a poskytne mu na vyžádání potřebné informace, jak je správa vedena. Správce určí úřední hodiny, v nichž umožní na základě předchozího objednání vlastníkům jednotek nahlédnutí do smluv, účetních knih a dokladů v souladu s ustanovením §1179 NOZ, podle pravidel stanovených objednatelem a jeho stanovami. Správce je v souladu se stanovami povinen umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se i s dalšími listinami uvedenými ve stanovách a vykonávat práva člena společenství vlastníků, to vše za podmínek stanovených stanovami.
24. Při výkonu správy správce postupuje podle této smlouvy, v souladu se zájmy objednatele.
25. Jestliže příslušný orgán objednatele neschválí výši příspěvků na správu domu pro příští období (uvedených v odst. 2., písm. b) a c) tohoto článku), je správce oprávněn vybírat od vlastníků platby ve výši schválené pro předchozí období. Nebudou-li schváleny zálohy na služby (podle odst. 2., písm. d) tohoto článku), stanoví správce vlastníkům zálohy v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb.
26. Správce se zavazuje vybírat platby od vlastníků, případně další platby související se spravovanými nemovitostmi, na účet objednatele vedený u banky. Dispoziční práva k  pod-účtu se zřizují jak pro objednatele, tak pro správce. Správce je oprávněn z pod-účtu objednatele poukazovat výhradně platby, k nimž je oprávněn na základě této smlouvy, na základě smluv uzavřených se třetími osobami nebo na základě faktur schválených objednatelem.

9. Správce je oprávněn a zavazuje se zpracovávat osobní údaje vlastníků jednotek výlučně v souladu se správou domu a pozemku a s plněním této smlouvy. Správce je povinen chránit osobní údaje vlastníků jednotek před zneužitím ze strany dalších osob.

**Čl. IV.**

**Práva a povinnosti objednatele**

1. Objednatel je povinen poskytovat správci součinnost, která je nutná k řádnému plnění této smlouvy, bezodkladně písemně informovat správce o změně vlastníků jednotek v domě, vyjma převodů jednotek z vlastnictví správce, o rozhodnutích orgánů společenství majících vliv na plnění podle této smlouvy a bezodkladně oznámit správci všechny ostatní skutečnosti rozhodné pro plnění předmětu této smlouvy.
2. Objednatel poskytne správci všechny potřebné podklady pro vyúčtování záloh podle čl. III. této smlouvy, zejména způsob rozvržení nákladů na služby na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li tento způsob upraven zvláštními předpisy.
3. Objednatel se zavazuje uhradit správci za jeho činnost podle této smlouvy odměnu dle následujícího článku.
4. Po dobu, kdy vykonává správce funkci statutárního orgánu objednatele, odpovídá za řádné plnění povinností objednatele z titulu výkonu této funkce sám správce.

**Čl. V.**

**Odměna**

1. Za plnění předmětu této smlouvy sjednávají strany této smlouvy pro správce měsíční odměnu ve výši 220,- Kč za jednotku, tj. 17 x 220,- = 3.740,- Kč + DPH ( tj. celkem 4.525,- Kč ) dle předpisů v aktuálním znění, která je splatná do 20.dne měsíce na účet č. 747905/0300.

2. Za nadstandartní činnosti neuvedené ve smlouvě, které budou předmětem dílčích objednávek, bude účtována cena dle platného ceníku správce /250,- v pracovní době a 350,- mimo pracovní dobu plus DPH,. Objednávku lze zaslat emailovou poštou.

 havarijní výjezd v pracovní době (od 7,00 – 16,00 hod) 250,- Kč/hod.

 havarijní výjezd v mimopracovní dobu, o víkendech a svátcích 350,- Kč/hod

 Správce není oprávněn měnit ceník bez souhlasu shromáždění objednatele.

3. Správce je plátcem DPH a veškeré uváděné ceny, není-li uvedeno jinak, jsou bez DPH.

**Čl. VI.**

**Zmocnění**

1. V případě, že správce přestane vykonávat funkci statutárního orgánu objednatele, objednatel udělí správci plnou moc k zastupování objednatele v záležitostech správy domu a pozemku před třetími osobami. Správce je za podmínek sjednaných touto smlouvou oprávněn uzavírat jménem objednatele smlouvy uvedené v čl. III., odst. 3. této smlouvy a nakládat s pod-účtem objednatele podle čl. III., odst. 8. této smlouvy.

2. Objednatel pověřuje správce k vymáhání dlužných plateb, zasílání upomínek k úhradě dlužných částek za služby a příspěvky vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku.

3. Bude-li to k plnění této smlouvy potřebné, udělí objednatel správci zvláštní plnou moc k úkonům, k nimž je potřebná.

**Čl. VII.**

**Doba trvání smlouvy**

* 1. Tato smlouva se sjednává s účinností od 1.10.2015 jako smlouva na dobu neurčitou.
	2. Tuto smlouvu lze jednostranně ukončit výpovědí, přičemž strany se dohodly na výpovědní době v délce 3 měsíců. Výpovědní doba začne plynout prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Výpověď musí mít písemnou formu.
	3. Do skončení výpovědní doby je správce povinen postupovat podle této smlouvy. Nejpozději v den skončení výkonu správy je správce povinen předložit objednateli zprávu o své činnosti a písemné materiály, které měl v souvislosti s touto činností k dispozici, jakož i věcné a peněžní prostředky, které mu byly svěřeny. Správce je rovněž povinen poskytnout objednateli součinnost potřebnou k řádnému předání činností správy domu a pozemku objednateli či jím zvolenému novému správci.
	4. Správce je při skončení účinnosti této smlouvy povinen učinit všechna opatření, která jsou nutná k odvrácení škody v důsledku přerušení činnosti správce ve prospěch objednatele.

**Čl. VIII.**

**Společná a závěrečná ustanovení**

1. Dnem splnění všech peněžních závazků podle této smlouvy, a to jak objednatele vůči správce, tak i naopak, je den připsání příslušné částky na účet věřitele.
2. Správce odpovídá objednateli za řádné plnění svých povinností stanovených touto smlouvou a platnými právními předpisy a odpovídá objednateli za škodu, která by mu porušením těchto povinností vznikla. Správce neodpovídá za škody, které byly způsobeny nedostatkem finančních prostředků na účtu objednatele nebo které byly způsobeny v důsledku prodlení objednatele s poskytnutím součinnosti (to neplatí po dobu, kdy správce vykonává funkce statutárního orgánu objednatele).
3. Správce je povinen sjednat a udržovat po celou dobu trvání této smlouvy pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout objednateli nebo jednotlivým vlastníkům jednotek v domě v souvislosti s výkonem činnosti správce dle této smlouvy, a to na pojistnou částku nejméně 20.000.000,- Kč. Uzavření pojistné smlouvy s těmito podmínkami je správce povinen na žádost objednatele či jednotlivých vlastníků jednotek v domě kdykoliv prokázat.
4. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy je možno provádět pouze písemnými, průběžně číslovanými dodatky.
5. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž jeden obdrží správce a jeden objednatel.
6. Seznam příloh:
7. Příloha č.1 Seznam jednotek a vlastníků
8. Příloha č.2 Ceník nadstandardních služeb neobsažených v odměně za činnost správce dle této smlouvy

V .................... dne ………… V …………………….. dne ……………

Objednatel: Správce:

……………………………….. ………………………………..