

S M L O U V A

O ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU A POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB PŘI UŽÍVÁNÍ BYTU.

Vlastníci bytů a nebytových jednotek

Jméno a příjmení :

datum nar.

číslo jednotky, ulice, č.p., obec, PSČ :

Jméno a příjmení :

datum nar.

číslo jednotky, ulice, č.p., obec, PSČ :

(dále jen "vlastníci")

a

Trávníky, bytové družstvo

se sídlem na adrese Příkladná 1541, Otrokovice 765 02

IČO: 00048852

zapsané v rejstříku u Krajského soudu v Brně, sp.zn. DrXXXIV 54

zastoupené : Ing. Janem Lukešem, předsedou družstva a místopředsedou
družstva Ing. Jiřím Galečkou

(dále jen "správce")

uzavřeli tuto smlouvu :

Čl. 1

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu "dále jen správa domu" č.p.:

ulice:

a pozemku č.kat.: kat.území:

které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků.

Čl. 2

Práva a povinnosti správce

Při zajišťování správy domu, údržby a oprav je správce povinen :

- udržovat a opravovat společné části a zařízení domu, příslušenství a pozemek v rozsahu podle požadavku většiny vlastníků jednotek a v souladu s právními předpisy /požární ochrany, stavební zákon, bezpečnost a ochrana zdraví při práci/,
- zabezpečovat plnění spojená s bydlením a to zejména :
 - = dodávka studené vody
 - = odvod odpadových vod
 - = dodávku elektrické energie do společných částí a zařízení domu
 - = vybavení bytů společnou rozhlasovou a televizní anténou
 - = pojištění domu

Právní úkony, k nimž je třeba plné moci, bude správce vykonávat jménem vlastníků na základě udělené plné moci.

- a/ Při zabezpečování správy domu se správce řídí pravidly pro hospodaření domu uvedenými v části F prohlášení vlastníka. Správce je povinen vypočítat výšku záloh na poskytnutá plnění podle skutečných nákladů připadajících na jednotlivé byty. Správce je oprávněn měnit výšku měsíčních záloh, jestliže to vyplývá ze změny právních předpisů, rozhodnutí cenových orgánů, změny rozsahu poskytovaných služeb, nebo rozhodnutí společenství vlastníků.
- b/ Správce je povinen jednou ročně, ve druhém kalendářním čtvrtletí následujícího roku předložit vlastníkům zprávu o své činnosti, včetně výsledků finančního hospodaření, přehled o stavu společných částí domu a o ostatních závažných skutečnostech spojených se zajišťováním správy domu. Při výkonu správy je správce povinen postupovat podle pokynů společenství vlastníků. Přitom odpovídá za škodu, která by byla způsobena nedodržením pokynů společenství vlastníků nebo překročením plné moci. Vlastníci jsou povinni nahradit správci škodu, která mu vznikla v souvislosti s výkonem správy, pokud nebyla zcela nebo zčásti zaviněna správcem.

Čl. 3

Povinnosti vlastníků při správě a provozu domu

- a/ Práva a povinnosti vlastníků jsou určeny zákonem č. 89/2012 Sb. v platném znění („Občanský zákoník“), prohlášením vlastníka a touto smlouvou.
- b/ Na zabezpečení správy, údržby a oprav jsou vlastníci jednotek povinni :
- poukazovat měsíční zálohovou platbu na účet správce nejpozději do 30. dne běžného měsíce. Měsíční rozpis nákladů na správu, údržbu, opravy a služby na jednotlivé byty je uveden v příloze této smlouvy. S ohledem na možný pohyb cen a míru inflace, může být výše měsíční zálohové platby upravována,
 - v případě prodlení s platbami zavazuje se vlastník zaplatit správci úroky z prodlení dle platných právních předpisů. Vedle úroků z prodlení je vlastník povinen zaplatit správci i smluvní pokutu ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení.

zálohová platba bude vyúčtována do tří měsíců poté, co bude známa výše nákladů. Zjištěný přeplatek uhradí správce vlastníkovi jednotky do 60 dnů po vyúčtování nebo dle rozhodnutí schůze společenství vlastníků zvýší správce dlouhodobou zálohu na opravy a investice o tento přeplatek /snížený o přeplatek za topení, teplou a studenou vodu/. Ve stejné lhůtě je vlastník povinen uhradit správci zjištěný nedoplatek. V případě prodlení s uhrazením přeplatku nebo nedoplatku budou účtovány úroky z prodlení dle platných právních předpisů a smluvní pokuta ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení.

první měsíční zálohová platba bude provedena za měsíc
tj. do:

- vlastníci jednotek jsou povinni bezodkladně oznámit správci všechny skutečnosti rozhodné pro určení výše plateb,

- vlastník jednotky se zavazuje, že v případě převodu vlastnictví k jednotce nebo pronájmu jednotky bude o této skutečnosti bezodkladně informovat správce a zároveň zajistí, aby nový spoluvlastník nebo nájemce převzal veškeré závazky vyplývající z této smlouvy.

c/ Vlastník se dále zavazuje :

- užívat jednotku v souladu s kolaudačním rozhodnutím. Přitom bude dodržovat domovní řád a zásady dobrého sousedství,
- šetřit společný majetek, t.j. společné části domu a nebytové prostory a jejich zařízení, nepoškozovat a neznečišťovat okolí domu,
- umožňovat, v předem ohlášené době, osobě pověřené správcem, vstup do jednotky za účelem :
 - = odečtu, kontroly měření, opravy nebo výměny instalovaných měřidel tepla a vody,
 - = kontroly technického stavu, opravy nebo výměny společných zařízení umístěných v prostoru jednotky,
 - = kontroly technického stavu nebo opravy stavebních konstrukcí domu v prostoru jednotky
- neprovádět zásahy do společných zařízení, nacházejících se v jednotce i mimo jednotku,
- případné stavební úpravy provádět v jednotce až po předchozím projednání se správcem a stavebním úřadem v souladu s ustanovením stavebního zákona. Před zahájením prací je vlastník povinen písemně oznámit správci objektu typ úprav, jejich rozsah a způsob provedení a úpravy neprovádět bez projednání a souhlasu s ostatními vlastníky a také se správcem domu. Při provádění stavebních úprav platí dále příslušná ustanovení stavebního zákona,
- zajistit provádění potřebných technických revizí u těch zařízení jednotky, na která se vztahuje obecná revizní povinnost /elektrické a plynové spotřebiče/.

d/ Vlastníci jednotek vykonávají a uplatňují práva účasti na správě domu, zejména na schůzích společenství vlastníků jednotek. O průběhu těchto schůzí /shromáždění/ a přijatých rozhodnutích sepíše správce nebo vlastníci prostřednictvím pověřené osoby zápis. Vlastník jednotky se může dát na shromáždění vlastníků zastupovat na základě písemné plné moci pověřeným zástupcem.

e/ V případě nedostatečné výše finanční částky na fondu nákladů na provoz budovy jsou vlastníci bytových jednotek a nebytových prostor povinni uhradit potřebnou částku v hotovosti v rozsahu svého podílu na společných prostorách domu a pozemku pokud jde o náklady na větší opravy, které je nutné provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav budovy nebo jejich vnitřních rozvodů tak, aby všichni spoluvlastníci měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním jednotky.

Čl. 4

Opravy a údržba domu

- a/ Prostředky určené na opravy, údržbu a investice do společných částí, zařízení, příslušenství domu a pozemku vede správce odděleně v analytickém členění podle jednotlivých domů. Nesmí je použít na krytí nákladů jiných domů ve své správě nebo vlastnictví. Tyto prostředky lze použít jen na financování oprav, údržby a investic, s jejichž provedením souhlasí většina vlastníků v domě. Výjimku tvoří financování nákladů spojených s pravidelnými prohlídkami technických zařízení a drobnými opravami nepřesahujícími v jednotlivých případech částku 1 000.- Kč.
- b/ Dlouhodobá záloha určená na opravy společných částí domu nepoužitá v příslušném kalendářním roce se vlastníků nevrací a přechází do následujícího roku. S jejich výší je správce povinen obeznámit vlastníky jedenkrát ročně na shromáždění vlastníků jednotek.
- c/ Vlastníci jednotek souhlasí, aby zůstatek dosavadní rezervy na opravy a údržbu, který byl součástí vypořádání při převodu jednotek, byl převeden na účet správce k financování oprav a údržby domu.

Čl 5

Závěrečná ustanovení

- a/ Vlastníci jednotek zplnomocňují správce podpisem této smlouvy k právním úkonům v rozsahu zabezpečení povinností správce podle čl. 2. této smlouvy.
- b/ Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a lze ji vypovědět písemnou výpovědí jen se souhlasem ostatních vlastníků. Výpověď je šestiměsíční a počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po podání výpovědi. I po účinnosti výpovědi je správce povinen upozornit vlastníky jednotek na hrozící škodu. Nejpozději v den ukončení funkce je správce povinen předat vlastníků nebo jimi pověřené osobě veškerou dokumentaci k domu, včetně věcných a finančních prostředků, které mu byly svěřeny.
- c/ Veškeré změny této smlouvy je možné provádět pouze písemnými dodatky.
- d/ Tato smlouva nabývá účinnosti dnem a je vyhotovena ve 2 vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po 1 vyhotovení.

V Otrokovicích dne :

Podpis vlastníků :

Podpis správce :
