

1. Stavební bytové družstvo ŠKODOVÁK  
se sídlem E. Beneše 21, Plzeň  
IČ 00039276, zapsáno v Obchodním rejstříku Krajským soudem v Plzni  
v oddílu Dr XXV, vložka 11,  
bankovní spojení : UniCredit Bank Czech republic a.s.,  
č. účtu 76411009/2700  
zastoupené předsedou představenstva Ing. Jaroslavem Čejkou a členem představenstva  
Ing. Radomírem Landou

(dále jen **s p r á v c e**),

**a**

2. Společenství pro dům v Plzni, Karla Vokáče 23-27, se sídlem v Plzni Karla Vokáče 2620/27  
PSC 301 00  
IČ 02411512  
zastoupené předsedou výboru společenství panem ing. Petrem Štaifem a místopředsedou  
výboru společenství panem Jiřím Kraclem

(dále jen **s p o l e č e n s t v í**),

uzavřeli podle § 566 a následujících §§ Obchodního zákoníku tuto *Smlouvu o zajišťování správy* (dále jen smlouva).

## **I.** **Předmět smlouvy**

Předmětem této smlouvy je úplatné zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu, služeb spojených s užíváním bytových i nebytových prostor (dále jen *správa*) a vedení účetnictví ze strany správce ve prospěch společenství.

## **II.** **Základní pojmy**

1. Základní pojmy užívané v této smlouvě, vztahy mezi vlastníky jednotek, jejich práva a povinnosti jakožto náležitosti touto smlouvou neupravené vychází zejména z ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen *zákon*).
2. Společnými částmi domu jsou části vymezené zákonem a Prohlášením vlastníka budovy.
3. Výbor společenství nebo pověřený vlastník (dále jen *výbor*) je statutárním a výkonným orgánem společenství, který jedná ve věcech správy domu se správcem.
4. Správou podle čl. I této smlouvy se rozumí zejména:
  - a) řádná a včasná údržba a opravy společných částí domu a pozemku,
  - b) zajišťování provozu společných částí domu včetně technologických zařízení a společných technických sítí (rozvody elektrické energie, plynu, vody, tepla, odvod kanalizačních splašků s výjimkou technologických zařízení a rozvodů v jednotkách,
  - c) zajišťování řádné dodávky služeb a plnění spojených s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen *služby*).
5. Vedením účetnictví podle čl. I této smlouvy se rozumí vedení účetnictví právnické osoby zapsané v rejstříku společenství v souladu s platnými právními předpisy.

### III.

#### Práva a povinnosti správce

Správce je povinen zejména

#### 1. Zajišťovat:

- a) údržbu a opravu společných částí domu a pozemku včetně technologických zařízení v rozsahu podle požadavku výboru, a to do výše disponibilního objemu finančních prostředků na účtu společenství.
- b) provádění prohlídek domu a sestavování návrhů plánů oprav sloužících jako podklad pro stanovení rozpočtu společenství na další rok (na vyžádání a ve spolupráci s výborem),
- c) výběrová řízení na dodavatele energií a služeb na základě písemných pokynů a požadavků výboru. Výsledky výběrových řízení jsou předkládány ke schválení výboru.
- d) uzavření smluvního vztahu jménem společenství, odborné převzetí provedeného díla a dohled na odstranění případných vad a nedodělků v případě organizování výběrového řízení dle předchozího odstavce. Konečným schvalovatelem smluvního vztahu je výbor.
- e) dodávky služeb a plnění spojených s užíváním jednotek a společných částí domu, a to zejména:
  - ea) dodávku tepla a teplé vody
  - eb) dodávku studené vody
  - ec) odvod odpadových vod
  - ed) dodávku el. energie a plynu do společných částí a zařízení domu
  - ee) provoz výtahu
  - ef) zajištění příjmu rozhlasového a televizního signálu
  - eg) odvoz komunálního odpadu
- f) uzavření pojistné smlouvy na celý objekt v souladu s rozhodnutím výboru a provádět likvidaci vzniklých pojistných událostí,
- g) opatření vyplývající z právních předpisů PO, které se vztahují k běžnému provozu domu včetně revizí a oprav týkajících se PO, a to na základě požadavků výboru,
- h) vedení účetnictví společenství včetně zpracování účetní závěrky a přiznání k dani z příjmů právnických osob, eventuálně k dalším daním, jichž se stane společenství poplatníkem,
- i) provádění rozúčtování a vyúčtování nákladů za energie a služby mezi vlastníky jednotek,
- j) kontrolu včasnosti a správnosti plateb měsíčních záloh a poplatků spojených s užíváním jednotky od členů společenství a informovat předsedu výboru prostřednictvím přístupu na zákaznický portál správce o neuhrazených zálohách a poplatcích spojených s užíváním jednotky členů společenství. Na pokyn výboru zprostředkovat předání dluhů k vymáhání soudní cestou,
- k) provádění revizí a oprav technologických zařízení domu, t.j. rozvodů plynu, elektrické energie, tepla, vody, teplé vody a odpadních vod, vzduchotechniky, radiátorů ústředního vytápění, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů, a to v souladu s platnými právními předpisy
- l) provádění prohlídek a čištění komínů,
- m) administrativní a operativně technickou činnost spojenou se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
- n) vedení personální a mzdové agendy v případě odměn vyplácených členům výboru za výkon funkce statutárního orgánu nebo zaměstnancům společenství na základě uzavřeného pracovněprávního vztahu,

- o) za dohodnutou úplatu další nadstandardní služby, na kterých se smluvní strany dohodnou. Cena těchto služeb bude stanovena dohodou, nebo podle vyhlášeného sazebníku správce,
2. Předkládat výboru ke schválení zásady pro stanovení a úpravu výše měsíčních krátkodobých záloh na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku, užíváním společných částí domu a jednotek,
- a) výše krátkodobých záloh bude stanovována a upravována v závislosti na vyúčtování za předchozí kalendářní rok, na základě změn právních předpisů, rozhodnutí cenových orgánů, změn rozsahu poskytovaných služeb a na základě pokynů jednotlivých vlastníků, kteří o úpravu požádají,
  - b) pokud zákonné předpisy nebo dohoda potřebné většiny členů společenství nestanoví jinak, je správce povinen společné náklady domu vyúčtovat jednotlivým členům společenství podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. V případě jiného způsobu rozúčtování krátkodobých záloh než podle spoluvlastnických podílů (např. podle počtu osob, rovnoměrně atd.) se bude správce řídit písemným pokynem podepsaným předsedou, nebo místopředsedou a dalším členem výboru předaným správcem nejpozději do konce kalendářního roku, kterého se vyúčtování týká.
  - c) zúčtování krátkodobých záloh členům společenství a vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků provede správce v termínech a za podmínek stanovených platnými právními předpisy.
3. Upravovat výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investiční výdaje společných částí domu (dále jen DZOI) podle písemných pokynů výboru,
- a) podkladem pro úpravu DZOI je písemný požadavek společenství podepsaný v souladu se způsobem podepisování za společenství dle platného výpisu z rejstříku společenství,
  - b) prostředky DZOI mohou být použity na financování oprav, údržby a investic, s jejichž provedením souhlasí výbor v rámci schváleného plánu oprav až do výše disponibilních zdrojů společenství. Podkladem pro provedení oprav a investic hrazených z DZOI je písemný, nebo elektronický (zaslaný z portálu SBD Škodovák) požadavek podepsaný v souladu se způsobem podepisování za společenství dle platného výpisu z rejstříku společenství,
  - c) použití prostředků DZOI bez souhlasu výboru lze pouze na odstranění havarijního stavu společných částí domu. O této skutečnosti musí být předseda výboru (pověřený vlastníkem) neprodleně informován,
  - d) prostředky DZOI mohou být kromě důvodů uvedených v odstavcích b) a c) použity i k jiným účelům, pokud k tomu správce dostane písemný pokyn od předsedy výboru. V případě obdržení tohoto pokynu má správce za to, že předseda výboru disponuje mandátem k jeho udělení v souladu se zákonem,
  - e) čerpání prostředků DZOI bude prováděno v souladu se zákonem, tj. podle spoluvlastnických podílů na společných částech domu, pokud dohoda potřebné většiny členů společenství nestanoví jinak,
  - f) prostředky vedené na DZOI určené na opravy a investice společných částí domu nepoužité v příslušném kalendářním roce se členům společenství nevrací a přechází do následujícího roku. O zůstatku nevyčerpaných prostředků připadajících na danou jednotku budou informováni přímo uživatelé těchto jednotek při ročním vyúčtování záloh a poplatků,
  - g) příslušný podíl prostředků vedených na DZOI se stává součástí předmětné jednotky a nevrací se ani při převodu na jiného vlastníka. Je na vlastníkově jednotky, jak se s následným vlastníkem vypořádá.
4. Oznamovat podle odst. 2. a 3. tohoto článku jednotlivým členům společenství změnu výše záloh formou *Evidenčního listu*. Splatnost záloh je nejpozději do 15. dne běžného měsíce.
5. Informovat výbor dohodnutým způsobem o postupu své činnosti a poskytnout mu podklady pro výkon kontrolní činnosti.
6. Předkládat jednou ročně zprávu o výsledcích finančního hospodaření domu a o ostatních

7. závažných skutečnostech spojených se zajišťováním správy domu.
8. Řídit se písemnými pokyny oprávněných zástupců společenství (viz. čl. IV. odst.1)
9. Uzavřít pojištění na odpovědnost za škody způsobené svou činností.
9. Po obdržení pokynu od výboru společenství zasílat elektronicky na Portál SBD Škodovák upomínky dlužníkům společenství.

#### IV.

#### Práva a povinnosti vlastníků a výboru

1. Za společenství je oprávněn se správcem jednat ve všech záležitostech týkajících se této smlouvy předseda, pověřený člen výboru nebo pověřený vlastník.
2. Výbor je odpovědný za provoz vyhrazených zařízení a za požární bezpečnost domu.
3. Výbor je povinen poskytovat správci součinnost nutnou k řádnému plnění této smlouvy a informovat jej bezodkladně o všech skutečnostech rozhodných pro plnění předmětu této smlouvy.
4. Výbor je povinen oznámit správci každou skutečnost rozhodnou pro změnu sjednaných záloh nebo rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek (např. změna člena nebo počtu členů společenství, změna člena výboru, pronájem nebytových prostor třetímu subjektu, usnesení shromáždění vlastníků o jiném způsobu tvorby či čerpání záloh, uzavření jakéhokoli smluvního vztahu, ze kterého vznikají společenství závazky či pohledávky, zřízení dalšího bankovního účtu či termínovaného vkladu atd.). Současně je předseda výboru povinen se na výzvu dostavit ve stanoveném termínu ke správci za účelem podpisu daňového přiznání a všech souvisejících dokumentů a výkazů pro Finanční úřad.
5. V případě nesplnění povinností dle předchozích odstavců 3. a 4. je správce zproštěn povinnosti náhrady případné škody vzniklé v souvislosti s nesplněním povinností společenství.
6. Společenství si upraví svými stanovami, případně usnesením shromáždění vlastníků povinnost vlastníka (uživatele) jednotky:
  - a) hlásit pověřenému členu výboru ihned po zjištění havarijní stav v jednotce nebo v domě,
  - b) hlásit pověřenému členu výboru převod vlastnických práv včetně předání stavů měřidel UT, TV a SV ke dni převodu.
7. Společenství je povinno zřídit účet s upravenými dispozičními právy k finančním prostředkům podle čl. VI. této smlouvy. V případě, že správce je vlastníkem doposud nepřevedených jednotek v domě, bude na tento účet nejpozději do konce kalendářního měsíce zasílat platby za všechny tyto jednotky.
8. V případě nedostatku finančních prostředků na účtu nese společenství veškeré náklady (poplatky, penále, úroky z prodlení, smluvní pokuty atd.) vzniklé z důvodu pozdních úhrad dodavatelských faktur nebo finančního plnění vůči orgánům státní správy.
9. Pro případy nákupu drobného režijního materiálu a proplácení nákladů spojených s běžnou údržbou společných částí domu (žárovky, barvy, laky, štetce, zámky, klíče, sklenářské práce atd.) si společenství zřídí příruční pokladnu a zajistí provedení fyzické inventury finanční hotovosti k 31.12. kalendářního roku. Zápis o provedení inventury pokladny podepsaný předsedou, nebo místopředsedou a členem výboru bude správci předán nejpozději do 10. ledna následujícího roku. Nejpozději k tomuto termínu budou správci rovněž předány všechny doklady k zúčtování. V opačném případě správce neručí za správnost a úplnost účetnictví společenství vedeného dle čl. II. odst. 5. smlouvy.
10. Po obdržení přístupových hesel do Portálu SBD Škodovák, popř. Právního portálu má výbor povinnost se průběžně seznamovat s pohledávkami případných dlužníků společenství.

#### V.

#### Odměna za správu

1. Za zajišťování správy a vedení účetnictví přísluší správci odměna ve výši 138,-Kč/byt/měsíc a 12,-Kč/garáž/měsíc včetně DPH, která bude hrazena na základě faktur vystavovaných

- správce 1 x měsíčně. V případě, že mezi správcem a společenstvím nebude dohodnuto jinak, bude odměna rozúčtována mezi uživatele jednotek podle spoluvlastnických podílů.
2. Sjednanou odměnu je správce oprávněn upravit o míru inflace za uplynulý kalendářní rok stanovenou Českým statistickým úřadem, přičemž nová výše odměny je pro společenství závazná od následujícího měsíce po písemném oznámení správce o uplatnění inflačního nárůstu.
  3. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení odstavce 1 tohoto článku bude použito od 1.1.2015. Po celý rok 2014 bude správci náležet odměna za zajišťování správy a vedení účetnictví ve výši 130,-Kč/byt/měsíc včetně DPH.

#### VI.

#### Zplnomocnění správce

Společenství podpisem této smlouvy zmocňuje správce k:

1. Disponování a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek vedenými na účtu společenství dle č. IV. odst. 7. této smlouvy.
2. Jednání a právním úkonům jménem společenství v rozsahu nezbytném k zabezpečení povinností správce podle této smlouvy. Za tím účelem budou uděleny správci plné moci pro jednání s dodavateli energií a služeb a k uzavření mandátní smlouvy se SIPO. Společenství se zavazuje udělit výše uvedené plné moci ke dni podpisu této smlouvy.
3. Vydávání, schvalování a přezkušování účetních dokladů společenství.

#### VII.

#### Doba trvání a zánik smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a může kdykoli v průběhu své účinnosti zaniknout dohodou smluvních stran učiněnou v písemné formě.
2. Kterákoli strana smlouvy je oprávněna smlouvu kdykoli vypovědět písemnou výpovědí, a to bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců, nedohodnou-li se smluvní strany jinak a začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.
3. Během výpovědní doby je správce povinen :
  - a) dokončit rozpracované činnosti,
  - b) upozornit společenství na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo případnému vzniku škody,
  - c) předat veškerou technickou dokumentaci a spisy k nemovitostem společenství ke dni skončení správy domu.

#### VIII.

#### Závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy jsou platné jen tehdy, pokud byly po vzájemné dohodě učiněny formou písemných, číslovaných a oboustranně podepsaných dodatků.
2. Podpisem této smlouvy společenství souhlasí s umístěním informačního štítku správce na vchodové dveře spravovaného objektu.
3. Smluvní strana, která způsobí druhé straně prokazatelnou škodu, je povinna tuto škodu nahradit.
4. Platnosti tato smlouva nabývá dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
5. Tato smlouva obsahuje 6 stran textu a je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Společenství obdrží jedno paré, ostatní si ponechá pro své účely správce.
6. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 262 odst. 1) Obchodního zákoníku, že se jejich

závazkový vztah řídí Obchodním zákoníkem.

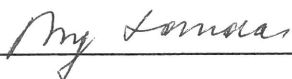
7. Podpisem této smlouvy pozbývají platnosti všechny Smlouvy o zajišťování správy společných částí domu uzavřené individuálně při převodech jednotek do vlastnictví s vlastníky bytů (podílovými spoluvlastníky společných částí domu). Po nabytí platnosti smlouvy jsou jejími ustanoveními vázáni všichni vlastníci jednotek v domě.
8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, souhlasí s jejím obsahem, smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle, byla sepsána určitě, vážně, srozumitelně a nebyla ujednána v tísní anebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho stvrzují tuto smlouvu podpisy svých oprávněných zástupců.

V Plzni dne 31-12-2013

Za správce:



předseda představenstva  
Ing. Jaroslav Čejka

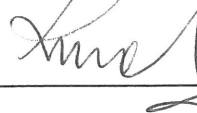


člen představenstva  
Ing. Radomír Landa

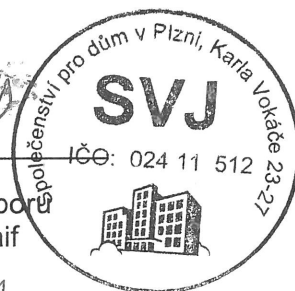
Za společenství:



předseda výboru  
ing. Petr Štaif



místopředseda výboru  
Jiří Kracl



Stavební bytové družstvo

**ŠKODOVÁK**

(I)  
Edvarda Beneše 21  
301 00 PLZEŇ