

**SMLOUVA O ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY DOMU A POZEMKU
(SMLOUVA O SPRÁVĚ NEMOVITOSTÍ)**

organizace: **Aval Rent s.r.o.**
se sídlem: K Linhartu 200/27, Doubí, 360 07 Karlovy Vary
IČ: 29064619
zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni, v oddíle C, vložka 23107
bankovní spojení Fio banka, a.s.
č. účtu 2300325105/2010
zastoupena jednatelem společnosti.....
(dále jen „správce“)

a

Společenství vlastníků jednotek
se sídlem:
IČ:
zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném, v oddíle
bankovní spojení
Č. účtu
zastoupeno: předsedou výboru
členem výboru
(nebo pověřený vlastník)
(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.**, na pozemku st.p.č., v katastrálním území, obec ulice, č. orientační
(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. V domě je celkem bytových a nebytových jednotek.
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 společných částí domu a pozemku** (dále jen „**správa**“), **vedení podvojného účetnictví společenství vlastníků jednotek a zpracování účetní závěrky a rozvahy**, 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 (dále jen „prohlášení“) a stanov společenství vlastníků jednotek v platném znění (dále jen „stanovy“). Zejména se při plnění této smlouvy uplatní následující pravidla uvedená ve výše uvedených dokumentech:
 - a. určení společných částí,
 - b. pravidla pro správu domu a pozemku,
 - c. pravidla pro užívání společných částí,
 - d. pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství,
 - e. pravidla pro příspěvky na správu domu a pro úhradu nákladů na služby
 - f. způsob určení výše shora uvedených příspěvků, jak mají být hrazeny jednotlivými vlastníky jednotek.
3. Pro zajišťování činností podle této smlouvy jsou pro správce závazná také rozhodnutí příslušných orgánů objednatele.

Čl. III.

Rozsah činností správce a práva a povinnosti správce

1. Při provádění správy se zavazuje správce zajišťovat následující záležitosti provozní a technické:
 - a) provoz, údržbu, opravy společných částí domu;
 - b) evidování termínů revizí technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, pitné vody a výtahů. Revize komínových těles není předmětem správy.
2. Při provádění správy se zavazuje správce zajišťovat následující záležitosti správního rázu:
 - a) veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace (3 roky vyúčtování služeb, 5 let účetnictví) 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;
 - b) stanovení záloh na plnění poskytovaná s užíváním jednotek (dále jen „služby“) na základě objednatelům 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 objednatel, přičemž změnu výše měsíčních záloh písemně oznámí správce objednateli nejpozději 15 dnů před začátkem měsíce, ve kterém poprvé ke změně záloh dojde;
 - c) vyúčtování záloh podle písm. b) s vlastníky jednotek nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, a vypořádání rozdílů (přeplatků a nedoplatků) z vyúčtování záloh podle písm. b) s vlastníky jednotek nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování vlastníků jednotek. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy, rekonstrukce a modernizaci domu se nevypořádává a převede se do dalšího roku;
 - d) vedení účetnictví vč. vypracování účetní závěrky, zpracování a předložení daňových priznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek;
 - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníků 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;
- f) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv;
 - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
3. Pro účely správy domu a pozemku je správce oprávněn sjednávat smlouvy a dohlížet na plnění uzavřených smluv a vymáhat nároky z porušení povinností druhé smluvní strany, a to zejména smlouvy o:
- a) 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, dodávky tepla a teplé užitkové vody, dodávky studené vody a odvod odpadních vod, úklid společných prostor domu a péší komunikace přináležící k domu a pozemku, odvoz komunálního odpadu, čištění komínů, a zajištění dalších služeb (např. používání prádelny, žehlírny);
 - b) pojištění domu. Správce předloží objednateli do 1 měsíce 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, kdy se poškozený zavazuje Správci doložit průkaznou fotodokumentaci pojistné události, datum a čas vzniku škody, podrobný popis v souladu s požadavky pojišťovny prostřednictvím elektronické komunikace (www.sprava85.cz);
 - c) 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 jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty 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;
 - d) 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 vlastníků jednotek podle jejich spoluvlastnických podílů, a to nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; a
 - e) rozúčtování.
4. Správce je povinen jednou ročně, nejpozději do konce prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku, předložit objednateli zprávu o činnosti účetní jednotky, včetně výsledků hospodaření domu 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 30ti dnů, není-li dohodnuto jinak.
5. Správce umožní objednateli kdykoli přezkoumat účetní knihy a doklady týkající se správy a poskytne mu na vyžádání potřebné informace, jak je správa vedena prostřednictvím elektronické komunikace nebo na stránkách www.sprava85.cz.
6. Při výkonu správy správce postupuje podle této smlouvy, v souladu se zájmy objednatele.

7. Nebudou-li příslušným orgánem objednatele schváleny zálohy na služby (podle odst. 2., písm. d) tohoto článku), stanoví správce vlastníkům zálohy v souladu se zákonem č. 269/2015 Sb. v platném znění.
8. Správce se zavazuje vybírat platby od vlastníků, případně další platby související se spravovanými nemovitostmi, na účet objednatele či správce vedený u banky. Dispoziční práva k účtu se zřizují obvykle jak pro objednatele, tak pro správce nebude-li následně ujednáno jinak. Správce je oprávněn z účtu poukazovat výhradně platby, k nimž je oprávněn na základě této smlouvy, na základě smluv uzavřených se třetími osobami nebo na základě faktur písemně 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.

Čl. V.

Odměna

1. Za plnění předmětu této smlouvy sjednávají strany této smlouvy pro správce odměnu ve výši 85,- Kč/měs./jednotka, která je splatná do 15. dne běžného měsíce na účet č. 2300325105/2010.
2. Správce je oprávněn uplatnit u objednatele vždy do konce prvního měsíce každého kalendářního roku zvýšení odměny z důvodu inflace ve výši zjištěné Českým statistickým úřadem pro předchozí kalendářní rok. Jestliže správce tento svůj nárok uplatní, vzniká objednateli povinnost od následujícího měsíce hradit správci odměnu navýšenou o hodnotu inflace.

Čl. VI.

Zmocnění

1. Objednatel tímto uděluje správci plnou moc k zastupování objednatele v záležitostech správy domu a pozemku před třetími osobami. Správce je oprávněn uzavírat jménem objednatele smlouvy uvedené v čl. III., odst. 3. této smlouvy a je oprávněn nakládat s 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 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 správu 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.
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 neodpovídá za škody, které byly způsobeny nedostatkem finančních prostředků na účtu objednatele nebo které byly způsobeny v důsledku prodlení objednatele s poskytnutím součinnosti.
3. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy je možno provádět pouze písemnými, průběžně číslovanými dodatky.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž jeden obdrží správce a jeden objednatel.

V dne

V dne

Objednatel:

Správce:

