

SMLOUVA O ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY DOMU A POZEMKU

(SMLOUVA O SPRÁVĚ NEMOVITOSTÍ)

Bytové družstvo Města Kaplice se sídlem Náměstí 70, 382 41 Kaplice, IČ 26024551 zastoupené Alešem Břížkem, předsedou představenstva a Ing. Pavlem Svobodou místopředsedou představenstva jako objednavatel

a

Bytové družstvo Český Krumlov, se sídlem Český Krumlov, Domoradice, U Trojice 120, IČ 038041, zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Krajského soudu České Budějovice, odd. Dr. XXXXIII, vl. 23, bankovní spojení ČSOB a.s. pobočka Český Krumlov, číslo účtu 1024995/0300, zastoupené předsedou představenstva Vítem Študlarem a místopředsedkyní družstva Ing. Jaroslavou Jiroutovou (nebo jiným pověřeným členem představenstva).

(dále jen správce na straně jedné)

u z a v í r a j í

dne 1. listopadu 2021 mezi sebou tuto

s m l o u v u o správě nemovitostí

Objednavatel má v majetku nemovitosti zapsané v Katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Český Krumlov:

Budovu čp. 886, par. číslo 1680/63 o výměře 174 m²
Budovu čp. 887, par. číslo 1680/62 o výměře 205 m²
Budovu čp. 888, par. číslo 1680/61 o výměře 175 m²
Budovu čp. 889, par. číslo 1680/60 o výměře 207 m²
Budovu čp. 890, par. číslo 1680/59 o výměře 205 m²
Budovu čp. 891, par. číslo 1680/58 o výměře 173 m²
Budovu čp. 892, par. číslo 1680/57 o výměře 203 m²
Budovu čp. 893, par. číslo 1680/56 o výměře 173 m²
Budovu čp. 894, par. číslo 1680/55 o výměře 205 m²
Budovu čp. 895, par. číslo 1680/54 o výměře 201 m²

Čl. I

Úvodní ustanovení

- objednavatel je osobou odpovědnou za správu výše uvedených budov v katastrálním území Kaplice (dále jen dům a pozemek nebo společně také jen jako nemovitosti ve smyslu ustanovení § 1190 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku)
- v budovách je celkem 56 bytových jednotek
- účelem této smlouvy je zajištění některých činností správy domu a pozemku k nimž je ze zákona objednavatel povinen prostřednictvím správce.

Čl. II

Předmět smlouvy

Správce se zavazuje, že bude pro objednavatele vykonávat na jeho účet správu nemovitostí uvedených v preambuli v této smlouvě, zejména zabezpečovat jejich údržbu, jednat s příslušnými orgány státní správy i s jinými orgány a třetími osobami, platit za služby spojené s užíváním nemovitostí, plnit povinnosti z uzavřených nájemních smluv a vybírat od nájemců nájemné.

Správce je oprávněn k následujícím jednáním a činnostem jménem objednavatele.

- Obstarávání oprav, udržování a provozu společných částí s tím spojených předepsaných kontrol, zkoušek a revizí technických zařízení a odstraňování závad zjištěných těmito kontrolami, zkouškami a revizemi
- Odstraňování závad zjištěných kontrolami je oprávněn provádět po dohodě s objednavatelem
- Obstarání výkonu práv a povinností vyplývajících z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví a o požární ochraně ve vztahu ke společným částem domu

- Vést evidenci a doklady o příjmech a výdajích spojených se správou domu a bytů, odděleně zvlášť na úseku údržby a oprav a zvlášť na úseku služeb poskytovaných s užíváním bytů
- Správce je povinen postupovat při obstaravatelské činnosti s potřebnou péčí podle písemných pokynů objednatele a v souladu s jeho zájmy
- V případě pochybností o obsahu pokynů je správce povinen vyžádat si dodatečné písemné stanovisko objednatele

Čl. III

Úhrada nákladů a odvod nájemného

- Nájemci domu budou hradit nájemné a výdaje spojené s užíváním bytů, měsíční zálohy na úhradu nákladů služeb a případné další platby na účet správce (složenkou, trvalým příkazem, sporožirem, sipem), který povede jejich evidenci ve svém účetnictví
- V případě, že některý nájemce bytu nezaplatí platby za služby za uplynulý měsíc, bude toto okamžitě oznámeno objednateli. Stejně tak bude s objednatelem projednán další postup jejich vymožení.
- Zvyšování záloh souvisejících s užíváním bytu (energie, voda, teplo apod.), budou předem projednány s objednatelem
- Objednatel se zavazuje vyplácet správci úplatu za správu nemovitostí v částce 150,-- Kč/byt/měsíc. Výše úplaty (odměny) správci za správu je stanovena ke dni uzavření smlouvy.
- Správce je povinen do čtyř měsíců po uplynutí příslušného roku provést písemné vyúčtování služeb (výnosů a nákladů). Vyúčtování se provádí po jednotlivých bytech a celkově za celý dům.
- V případě záporného salda objednatele, bude účtováno správcem 3,5% úroku do doby vyrovnání salda.

Čl. IV

- Správce je povinen nahradit škodu, která mu vznikla jeho nečinností tím, že prokazatelně nesplnil své povinnosti podle této smlouvy.
- Náhradu škody nelze vymáhat, jestliže porušení povinností správce prokazatelně zavinil objednatel.

Čl. V

Povinnosti správce

- Správce je povinen vykonávat správu nemovitostí s odbornou péčí a řídit se přitom pokyny objednatele.
- Správce se zavazuje, že bude šetřit zájmy objednatele a že se bez jeho předchozího souhlasu neodchýlí od objednatelových pokynů.
- Správce se zavazuje, že bez zbytečného odkladu oznámí objednateli potřebu uskutečnění právních úkonů, zejména potřebu uzavření příslušných smluv, vymáhání pohledávek na nájmech a i potřebu jiných opatření (jako např. opravu budovy).

Čl. VI

Povinnosti objednatele

- Objednatel je povinen do 7 dnů od podpisu této smlouvy předat správci veškeré doklady potřebné pro správu nemovitostí a poskytnout mu též veškeré nezbytné informace.
- Pro každý, správní, právní úkon, který bude správce uskutečňovat jménem objednatele, je objednatel povinen vybavit správce písemnou plnou mocí.

Čl. VII

Odpovědnost za škodu

- Správce odpovídá objednateli za škodu, která objednateli vznikne v důsledku neodborné správy nemovitostí, zejména opožděným uzavíráním smluv se třetími osobami, opožděným hlášením oprav a opožděným placením poplatků za služby spojené s užíváním nemovitostí, pokud již nebyly uzavřeny objednatelem.
- Správce odpovídá objednateli za škodu způsobenou objednatelem nesplněním povinností třetích osob ze smluv.
- Objednatel odpovídá správci za škodu, která správci vznikne ztížením správy nemovitostí v důsledku nesplnění povinností objednatele podle této smlouvy.

Čl. VIII

Zvláštní část

Správce je oprávněn k následujícím jednáním jménem objednavatele pokud k ním udělí plnou moc:

- Stanovit výši plateb záloh příspěvků na výdaje spojené se správou domu a pozemku a zálohových plateb za služby poskytované s užíváním bytů. Přitom se zavazuje respektovat předpisy a pokyny objednavatele.
- Vyúčtovávat a vymáhat od nájemníků bytů příspěvky spojené s užíváním bytů a nebytových prostor včetně poplatků z prodlení za pozdní platby.
- Vymáhat na nájemnících, případně na právních nástupcích odstranění všech škod na majetku domu, za které odpovídají a vymáhat na nich příslušnou náhradu v případě, že neodstraní.

Správce je povinen zajišťovat v rámci sjednané odměny:

- Na požádání nahlížet do účetních dokladů včetně vyúčtování, pojistného plnění, výsledků vymáhání neplaceného nájemného a do přehledu čerpání prostředků na opravy.
- Vedení evidence plateb stanovených příspěvků na výdaje spojené se správou domu, jednotek a společných částí domu a pozemku.
- Rozúčtování a vyúčtování zálohových plateb za služby poskytované s užíváním bytů a nebytových prostorů s výjimkou těch, které si zajišťují nájemníci bytu od 'dodavatelů přímo.

Správce je dále povinen za úhradu nákladů s tím spojených zajistit:

- Spolupráci při investicích do spravovaného majetku
- Vybavení provozu schopný stav a revize společných zařízení domu, bytů a nebytových prostor stanovené právními předpisy.
- Zprostředkování provedení odečtu topných nákladů, odečtů vodoměru TUV a SV včetně jejich rozúčtování
- Sdílet statutárnímu orgánu objednavatele termín povinného ověřování stanovených měřidel TUV a SV.

Podle požadavku objednavatele správce zprostředkuje návrh pojistné smlouvy na dům (v případě, že není již pojištěn). Statutární orgán objednavatele je povinen ohlásit správci každou změnu nájemníka bytu.

Čl. IX

Povinnosti nájemníků

- Nájemníci bytu jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domů a pozemků.
- Nájemník bytu je povinen platit měsíčně na účet správce zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a na úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytům.
- Nájemník je povinen oznámit bez zbytečného odkladu správci potřebu opravy v bytě, kterou má podle této smlouvy zajistit správce a umožnit její provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- Pokud to nezbytně vyžadují opravy, provoz, regulace- měření ÚT a vodoměrů v bytech, je nájemce povinen po předchozí výzvě umožnit přístup do bytu, zejména pro zajištění odpočtu vodoměrů TUV a SV a rozdělovačů tepla.

Čl. X

Trvání a ukončení smluvního vztahu

- Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět bez uvedení důvodů s tříměsíční výpovědní lhůtou, počítanou ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- Při podstatném porušení povinností, vyplývajících z této smlouvy jednou smluvní stranou, je druhá smluvní strana oprávněna od smlouvy odstoupit a to s okamžitou platností, tj. ode dne následujícího po dni doručení písemného projevu o odstoupení od smlouvy straně, která smlouvu porušila.
- Nejdéle 30 dnů před uplynutím výpovědní lhůty, popř. bez odkladu po ukončení smluvního vztahu odstoupením od smlouvy, je správce povinen upozornit objednavatele na opatření, která je nutno učinit v souvislosti se správou nemovitostí, zejména na taková opatření, která mají zabránit vzniku škody.
- Do 30ti dnů po ukončení právního vztahu založeného touto smlouvou, je správce povinen předat objednavateli veškeré doklady, které od něho obdržel, jakož i doklady o správě nemovitostí včetně účetních dokladů.
- Pro případ, že právní vztah založený touto smlouvou skončí před uplynutím kalendářního pololetí,
 - zavazuje se správce předložit objednavateli vyúčtování do dvou měsíců od ukončení smluvního vztahu
 - zavazuje se objednavatel vyplatit správci alikvótní část úplaty za příslušnou část pololetí, po kterou vyvíjel správce svoji činnost.

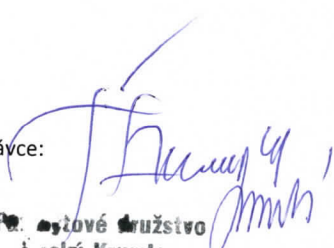
Čl. XI

Závěrečná ustanovení

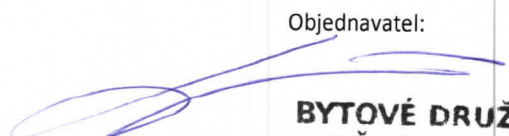
- Tato smlouva se pořizuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
- Měnit a doplňovat tuto smlouvu lze písemnými dodatky, jež podepíše obě smluvní strany.
- Tato smlouva nebývá platnosti i účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Český Krumlov dne 1. 11. 2021

Správce:


Bytové družstvo
Český Krumlov
sídlo: 381 01 Český Krumlov
Domoradice - U Trojice 120
IČO: 00038041 ⑤

Objednavatel:


BYTOVÉ DRUŽSTVO
MĚSTA KAPLICE
Náměstí 70, 382 41 Kaplice
IČ: 260 24 551 ①

