

Mandátní smlouva
o obstarávání správy domu a výkonu některých práv a povinností
plynoucích ze vztahu ke společným částem domu a jednotkám ve vlastnictví

uzavřena podle § 566 až 576 obchodního zákoníku, v platném znění, a zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen "ZOVB"), v platném znění, a ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

1. (název SVJ, BD, majitel)

a

....., místopředsedou (představenstva, výboru) (dále jen „SVJ, BD“)

a

2. VM OIL spol. s r.o.,

se sídlem Dělnická 1337/13, 792 01 Bruntál (provozovna Branická 573, 140 00 Praha 4)

IČO 253 85 267 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 17368, zastoupené ing. Müllerem Miroslavem, jednatelem společnosti, **jako „správce“** (dále jen „správce“)

.....(SVJ, BD nebo majitel) na straně jedné a správce domu na straně druhé uzavírají tuto smlouvu o obstarávání správy společných částí domu:

I.

Předmět smlouvy

1. Správce se zavazuje, že bude pro(SVJ, BD) za úplatu zajišťovat v rozsahu této smlouvy plnění spojená s užíváním bytů a dále správu, provoz a opravy společných částí domu, zapsaného u Katastrálního úřadu pro kraj, Katastrální pracoviště na listu vlastnictví č., způsob využití vedený v katastru nemovitostí: bydlení, a to domu čp. ... postaveného na pozemku parc. č. ... – zastavěná plocha a nádvoří, v obci na ulici, č., obec a katastrální území včetně zastavěného pozemku ve smyslu níže uvedených ujednání (dále jen správa domu).
2. Pro vymezení předmětu smlouvy platí současně příslušná ustanovení prohlášení vlastníka budovy V9 498/1996, zapsaného vkladem do katastru nemovitostí dne, která jsou závazná i pro správce.
3. Pro účely této smlouvy platí vymezení pojmů podle § 2 zákona o vlastnictví bytů.

II.

Práva a povinnosti správce

1. Při zajišťování správy domu správce zabezpečuje administrativní správu, opravy, udržování a provoz společných částí domu a společných technických zařízení a sítí tak, aby společné části domu mohly sloužit řádnému užívání jednotek v domě, zejména:
 - a) revize a opravy rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odpadů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
 - b) pojištění domu uzavřením rámcové pojistné smlouvy a likvidaci pojistných událostí a vybírání pojistného dle této smlouvy a pojistné smlouvy,
 - c) vybírání příspěvků na výdaje spojené se správou domu, tj. odměny pro správce, odměny pro domovníka, odměny pro(výbor SVJ, představenstvo BD), pojistného, výdaje na úklidové služby, dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a rekonstrukci domu a případných nedoplatků vyplývajících z jejich vyúčtování včetně vyúčtování úhrad na shora uvedené příspěvky,
 - d) rekonstrukce a modernizace společných částí domu,
 - e) protipožární zabezpečení společných částí domu včetně jeho revize a opravy,

- f)** administrativní a operativně technickou činnost spojenou se správou společných částí domu včetně zastavěného pozemku a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
 - g)** vedení evidence plateb příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu, tj. platby na odměnu správci, odměnu domovníkovi a představenstvu bytového družstva, pojistné, dlouhodobou zálohu na opravy, údržbu a rekonstrukci domu,
 - h)** vedení účetnictví(SVJ, BD) a vypracování účetní závěrky,
 - i)** vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a všech ostatních nákladů vztahujících se ke společným částem domu a zastavěného pozemku,
 - j)** spravování a hospodaření s finančními prostředky složenými nájemníky domu na úhradu příspěvku spojených se správou domu a na úhradu záloh za služby,
 - k)** vymáhání plnění povinností uložených nájemníkům bytových jednotek ve smyslu této smlouvy, z. č. 72/1994 Sb. v jeho platném znění a stanov bytového družstva, když správce je takto oprávněn nechat se zastoupit ve věci shora uvedeného vymáhání advokátem,
 - l)** plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou nájemníkům bytových jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spolupodílnictvím ke společným částem domu, na kterých se smluvní strany dohodnou písemným dodatkem k této smlouvě.
- 2.** Správce zabezpečuje na základě rozhodnutí členské schůze ze dne, které je přílohou této smlouvy, plnění spojená s užíváním bytu a společných částí domů (dále jen služby), s výjimkou těch, která si nájemníci bytových jednotek zajišťují od dodavatele přímo (tj. dodávky elektrické energie a plynu přímo do bytů), a to zejména:
- a)** dodávku tepla a teplé užitkové vody,
 - b)** dodávku studené vody (vodné),
 - c)** odvod odpadních vod (stočné),
 - d)** dodávku elektrické energie do společných částí domu (elektřina),
 - e)** odvoz tuhých komunálních odpadů, pokud není zajišťován TS(město, firma) a placen přímo nájemníky bytových jednotek,
 - f)** další služby, na kterých se smluvní strany dohodnou písemným dodatkem k této smlouvě,
 - g)** vybírání záloh na úhrady za shora uvedené služby a případných nedoplatků na tyto služby vyplývajících z vyúčtování včetně vyúčtování záloh úhrad na shora uvedené služby,
 - h)** vedení evidence plateb záloh od nájemníků bytových jednotek na shora uvedené služby.
- 3.** Správce se zavazuje v rámci správy domu vypracovat na základě písemné žádosti ...(SVJ, BD) pro něj návrh plánu oprav, údržby a rekonstrukce domu včetně plánovaných výdajů na jejich realizaci a předložit tento plán ke schválení ...(SVJ, BD) v době určené správcem se zřetelem k předmětu, rozsahu, způsobu a místu oprav, údržby a rekonstrukce domu. K předloženému návrhu se(vlastníci, členové BD) vyjádří nejpozději do 10 dnů po jeho obdržení. Na základě plánu stanoví správce výši roční tvorby dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a rekonstrukce domu celkem, výši měsíční tvorby za dům jako 1/12 z celkové roční tvorby za dům a výši měsíční tvorby této zálohy připadající na jednotlivé vlastníky jednotek. Správce je oprávněn měnit v průběhu zúčtovacího období výši měsíčních záloh dle tohoto odstavce jen na základě souhlasu ...(SVJ, BD).
- 4.** Správce je povinen vypočítat a stanovit na základě ...(SVJ, BD) odsouhlasené výše předpokládaných ročních výdajů za služby poskytované dle odst. 2 tohoto článku, odvozených z cen služeb za uplynulý rok nebo z předpokládaných cen běžného roku, celkovou výši roční zálohy na úhrady za služby na dům, výši měsíční zálohy za dům jako 1/12 z celkové roční zálohy za dům a výši měsíční zálohy připadající na jednotlivé nájemníky bytových jednotek v souladu s příslušnými předpisy, stanovami ...(SVJ, BD) a touto smlouvou. Správce je oprávněn měnit v průběhu zúčtovacího období takto stanovenou výši záloh bez písemného souhlasu ...(SVJ, BD) jen v případě změny ceny poskytovaných služeb ze strany jejich dodavatelů nebo při změně rozsahu poskytovaných služeb, když tato změna rozsahu poskytovaných služeb podléhá schválení ...(SVJ, BD). Změnu výše měsíčních záloh písemně oznámí správce nájemníkům bytových jednotek nejpozději do 10 dnů před začátkem měsíce, ve kterém poprvé ke změně záloh dojde.
- 5.** Správce je povinen vypočítat a stanovit výši pravidelných měsíčních splátek pojistného uvedeného v odst. 1 tohoto článku připadajících na jednotlivé nájemníky bytových jednotek, v souladu s pojistnou smlouvou a touto smlouvou.
- 6.** Správce je povinen provést vyúčtování příspěvků na správu domu a záloh na úhrady za služby za celý dům a podle jednotlivých nájemníků bytových jednotek a seznámit s nimi písemně představenstvo bytového družstva a nájemníky bytových jednotek ve lhůtě do 4 měsíců od ukončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok. V případě vzniku přeplatků vyplývajících z vyúčtování příspěvků na odměnu správce, domovníka, pojistného a

záloh za úhrady služeb převede správce příslušnou částku jednotlivým nájemníkům bytových jednotek. Splatnost nedoplatku či přeplatku vyplývajícího z vyúčtování nastává posledním dnem 7. kalendářního měsíce po uplynutí daného zúčtovacího období. Pokud byly uplatněny reklamace u správce ve lhůtě určené vyhl.č. 372/2001 Sb., v jejím platném znění, které byly uznány, nastane splatnost konečného nedoplatku či přeplatku posledním dnem 8. kalendářního měsíce po uplynutí daného zúčtovacího období.

7. Na základě písemné žádosti ...(SVJ, BD) je správce povinen podat zprávu o obstarání záležitosti a o stavu majetku ...(SVJ, BD), a to nejpozději do 60 dnů ode dne obdržení žádosti.
8. Při výkonu správy je správce povinen postupovat v rámci této smlouvy v souladu se zájmy ...(SVJ, BD). Přitom odpovídá za škodu, která by byla způsobena porušením jeho povinností, popř. překročením udělené plné moci.
9. Správce se zavazuje zabezpečovat provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům než ... (vlastníkům, členům BD) (pokud v domě jsou) a nakládat s nimi podle písemných pokynů ...(SVJ, BD) a zajišťovat zúčtování plateb se subjekty, jimž tato zařízení slouží.
10. Správce je povinen na základě písemné žádosti ...(SVJ, BD) či jednotlivých nájemníků jednotek předložit k nahlédnutí faktury za služby a jiné doklady o výdajích a příjmech za spravovaný dům, umožnit ...(výboru SVJ, představenstvu BD) či nájemníkům bytových jednotek pořídit kopie či výpis z těchto dokladů na náklady žádajícího o pořízení kopie či výpisu a připravit podklady veškerých dokumentů pro vedení právních sporů a jednání.
11. Právní úkony, k nimž je třeba plné moci, bude správce vykonávat jménem ...(SVJ, BD) na základě udělené plné moci.
12. V ostatním se práva a povinnosti správce řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku upravující příkazní smlouvu a touto smlouvou.

III.

Práva a povinnosti ...(SVJ, BD) či jednotlivých nájemníků bytových jednotek

1. Na zabezpečení správy domu a na služby je ...(SVJ, BD) povinno prostřednictvím jednotlivých nájemníků jednotek uhradit na účet správce:
 - a) příspěvky na správu domu, a to:
 - měsíční pravidelnou po sobě jdoucí dlouhodobou zálohu na opravy, údržbu a rekonstrukce domu ve výši stanovené předpisem správce pro každou jednotku, který je přílohou této smlouvy, nejpozději do 15.dne běžného měsíce
 - měsíční pravidelnou po sobě jdoucí odměnu za zajišťování správy ve výši00 Kč připadající na každou jednotku nejpozději do 15.dne běžného měsíce. Výši této odměny lze změnit písemnou dohodou smluvních účastníků. Odměna správce se každoročně valorizuje koeficientem odpovídajícím míře inflace v minulém kalendářním roce zjištěné Českým statistickým úřadem. Valorizace se uskuteční vždy k 1. 4. příslušného roku.
Základem pro výpočet zvýšené ceny za správu na roky následující je vždy výše ceny za správu z předchozího kalendářního roku.
 - měsíční pravidelnou po sobě jdoucí odměnu domovníkovi ve výši uvedené v předpise správce pro každou jednotku a předem určené ...(SVJ, BD), když předpis správce je přílohou této smlouvy, nejpozději do 15.dne běžného měsíce
 - měsíční pravidelnou po sobě jdoucí splátku pojistného ve výši stanovené předpisem správcem pro každou jednotku, který je přílohou této smlouvy, nejpozději do 15. dne běžného měsíce
 - nedoplatek vyplývající z vyúčtování úhrad na shora uvedené příspěvky ve lhůtě stanovené v čl. II odst. 6 této smlouvy
 - b) zálohy na služby, a to:
 - měsíční pravidelnou po sobě jdoucí zálohu na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu (služby) ve výši uvedené v předpise správce pro každou jednotku, který je přílohou této smlouvy, nejpozději do 15.dne běžného měsíce
 - nedoplatek vyplývající z vyúčtování záloho na služby ve lhůtě stanovené v čl. II odst. 6 této smlouvy
 - c) úrok z prodlení z dlužných částek v příslušné výši dle platného právního předpisu v případě prodlení s platbami označenými v odst. 1 tohoto článku pod písm. a), b).
2. ...(SVJ, BD) se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy dodá správci písemnou formou informace vztahující se k odměně domovníka, tzn. totožnost domovníka a výši měsíční odměny za výkon funkce domovníka pro celý dům či výši měsíčního příspěvku jednotlivého nájemníka bytové jednotky na odměnu

domovníka a dále se bytové družstvo zavazuje bez zbytečného odkladu, co nastane změna shora uvedených skutečností, písemně informovat správce o změnách shora uvedených skutečností.

3. ...*(SVJ, BD)* se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy dodá správci písemnou formou informace rozhodné pro určení výše plateb příspěvku spojených se správou a služeb, zejména počet osob v jednotce s uvedením jejich jména, příjmení a data narození a dále stavy vodoměrů umístěných v jednotlivých jednotkách a dále se ...*(SVJ, BD)* zavazuje bez zbytečného odkladu, co nastane změna shora uvedených skutečností, písemně informovat správce o změnách shora uvedených skutečností.
4. ...*(SVJ, BD)* se zavazuje, že bez zbytečného odkladu po uzavření smlouvy dodá správci písemnou formou informace o svých členech, zejména jejich jméno, příjmení, datum narození a bydliště a dále se ...*(SVJ, BD)* zavazuje bez zbytečného odkladu, co nastane změna shora uvedených skutečností, písemně informovat správce o změnách shora uvedených skutečností.
5. ...*(SVJ, BD)* je povinno bez zbytečného odkladu, co nastane změna v členských podílech co do subjektu i předmětu, písemnou formou informovat správce o shora uvedených změnách.
6. ...*(SVJ, BD)* je povinno nahradit správci škodu, která mu vznikla v souvislosti s výkonem správy. Zejména se ...*(SVJ, BD)* zavazuje uhradit správci náhradu škody v podobě vzniklých výdajů správce spojených s uplatňováním práva prostřednictvím advokáta za účelem obnovy právního stavu.
7. ...*(SVJ, BD)* se zavazuje zaplatit správci smluvní pokutu ve výši Kč 5.000,- v případě, že bytové družstvo poruší svou smluvní povinnost uvedenou v odst. 3 a 5 tohoto článku, a to za každé jednotlivé porušení povinností. Tímto ustanovením není dotčen nárok správce na náhradu škody. I po zaplacení smluvní pokuty je ...*(SVJ, BD)* povinno splnit svou povinnost, jejíž splnění je zajištěno smluvní pokutou. ...*(SVJ, BD)* je povinno zaplatit smluvní pokutu správci, i když porušení povinnosti nezavinilo.
8. ...*(SVJ, BD)* je povinno předat správci bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy veškerou dokumentaci k domu včetně věcných a finančních prostředků vztahujících se k správě domu dle této smlouvy, které má v dispozici.
9. V ostatním jsou práva a povinnosti ...*(SVJ, BD)* a členy bytových jednotek určeny zákonem č. 72/1994 Sb., v jeho platném znění, stanovami ...*(SVJ, BD)*, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku upravující příkazní smlouvu a touto smlouvou.

IV.

Opravy a údržba domu

1. Prostředky určené dle plánu oprav, údržby a rekonstrukcí domu 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 všech výdajů v souladu s plánem oprav, údržby a rekonstrukcí domu. Vynakládat prostředky nad rámec tohoto plánu, s výjimkou financování nákladů spojených s pravidelnými prohlídkami technických zařízení a havarijnými opravami, je oprávněn jen s písemným souhlasem ...*(SVJ, BD)*.
2. Dlouhodobá záloha určená na opravy, údržbu a rekonstrukce domu nepoužitá v příslušném kalendářním roce se jednotlivým nájemníkům bytových jednotek nevrací a přechází do následujícího roku. S jejich výší je správce povinen obeznámit ...*(SVJ, BD)* jedenkrát ročně nejpozději do konce měsíce dubna následujícího roku.

V.

Ostatní ujednání

1. ...*(SVJ, BD)* zmocňuje správce podpisem této smlouvy ke všem právním úkonům v rozsahu zabezpečení povinností správce podle čl. II této smlouvy.
2. ...*(SVJ, BD)* prohlašuje, že návrh této smlouvy byl předložen ke schválení (*shromáždění vlastníků, členské schůzi*) a že (*shromáždění vlastníků, členská schůze*) tento návrh smlouvy schválila. Pro případ, že na (*shromáždění vlastníků, členské schůzi*) nebyli přítomni všichni (*vlastníci, členové bytového družstva*), se ...*(SVJ, BD)* zavazuje seznámit tyto nepřítomné členy s obsahem smlouvy.
3. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a lze ji písemně vypovědět i bez uvedení důvodů. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce. Správce je povinen upozornit ...*(SVJ, BD)* na hrozící škodu v důsledku ukončení činnosti správce. Nejpozději v den skončení výkonu správy je správce povinen předat ...*(SVJ, BD)* zprávu o své činnosti, veškerou dokumentaci k domu včetně věcných a finančních prostředků, které mu byly svěřeny.
4. Smluvní strany si ujednaly, že povinnost jedné strany doručit písemnost je splněna, jakmile druhá strana převzala písemnost či jakmile byla držitelem poštovní licence vrácena odesílateli jako nedoručitelná a druhá strana svým jednáním či opominutím doručení písemnosti zmařila. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže druhá strana přijetí písemnosti odmítne.

5. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy je možné provádět pouze písemnými průběžně číslovanými dodatky.

VI.
Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že s ní souhlasí a že tato smlouva odpovídá jejich pravé, dobrovolné a svobodné vůli, na důkaz čehož připojují k této listině své podpisy.
2. Tato smlouva je uzavřena podpisem obou smluvních stran a nabývá účinnosti dne
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží správce a dvě...(SVJ, BD).

V dne

...(SVJ, BD, majitel) :

....., předseda (*představenstva, výboru*)

....., místopředseda (*představenstva, výboru*)

Správce:

.....
VM OIL spol. s r.o.
jednatel společnosti