

SMLOUVA O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI
uzavřená podle § 724 a násl. podle § 736 a násl. občanského zákoníku

Agentura Gama s.r.o.

Králův Dvůr, Pod Hájem 277, PSČ 267 01
zastoupená Jiřím Rendlou, jednatelem
IČO 25629620
DIČ CZ25629620
číslo účtu 127537796/0300

(dále jen "správce")

a

Společenství vlastníků jednotek

Se sídlem: Město, Ulice čp. , PSČ
Zastoupená, , předsedou společenství
IČO
číslo účtu

(dále jen "Společenství")

I. Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je úprava právních vztahů při výkonu vedení účetnictví a včetně členské evidence.

II. Rozsah správy

- a) Správce vede účetnictví a dokladovou evidenci podle zákona a příslušných právních předpisů souvisejících s předmětnou nemovitostí.
- b) Správce sleduje platnost periodických revizí požárních vodovodů a hasících přístrojů ve společných prostorách domu a zajišťuje jejich provedení.
- c) Vlastníci bytů a nebytových prostorů (dále jen vlastníci jednotek) jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu K tomuto účelu budou vlastníci jednotek skládat na účet Společenství pravidelné měsíční zálohy. Pro účely zúčtování záloh při ročním vyúčtování nákladů na správu domu budou vlastníci jednotek platit zálohy každý zvlášť ve výši, se splatností a způsobem uvedeným v příloze této smlouvy.
- d) Správce je oprávněn doporučit v průběhu roku výši měsíčních záloh na úhradu nákladů služeb, je-li pro to důvod vyplývající ze změny právních předpisů rozhodnutí cenových orgánů nebo změny ceny, rozsahu či kvality poskytované služby. Měsíční zálohy na opravy a udržování společných částí domu však může správce domu změnit jen na základě rozhodnutí společenství.
- e) Správce vyúčtuje vlastníkům jednotek náklady na správu domu jedenkrát ročně do konce prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku.
- f) Náklady na opravy a udržování společných částí domu budou rozúčtovány mezi vlastníky jednotek v poměru podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Záloha určená na opravy, údržbu a investice společných částí domu nepoužitá v příslušném kalendářním roce se vlastníkům nevrací a přechází do následujícího roku. S její výší je správce povinen seznámit vlastníky alespoň jedenkrát ročně na schůzi vlastníků jednotek.
- g) Náklady na služby spojené s užíváním jednotky budou rozúčtovány mezi vlastníky jednotek na základě rozhodnutí společenství vlastníků jednotek.
- h) Výsledný nedoplatek nebo přeplatek z vyúčtování je splatný do 60-ti dnů od vyúčtování.

4. Ostatní:

- a) služby spojené s užíváním nemovitosti
- b) obě smluvní strany se zavazují, že veškeré případné, spory, do nichž se při plnění této smlouvy dostanou, budou řešeny v prve řadě dohodou.

III. Odměna za správu

Za zajištění služeb podle článku II. této smlouvy náleží správci odměna ve výši XXX,-Kč/byt/NP , tj. slovy : XXXXXXXX korunčeských a za garážové stání činí XXX,-Kč/jedno stání, tj. slovy XXXXXXXX korunčeských měsíčně včetně DPH. Celkovou částku za dům budou poukazovat měsíčně na účet u ČSOB Beroun číslo účtu: 127537796/0300 na základě vystavené faktury. Odměna za správu se zvyšuje ročním indexem inflace vyhlášeným Státním statistickým úřadem a její případné zvýšení bude konzultováno s výborem společenství. V ceně služeb není zahrnuta odměna správce za inženýrskou činnost při přípravě a realizaci generálních oprav, rekonstrukcí a modernizací.

IV. Práva a povinnosti vlastníků jednotek

1) Vlastníci jednotek vykonávají a uplatňují svá práva zejména na schůze společenství. O průběhu těchto schůzí a přijatých rozhodnutích sepíše společenství prostřednictvím pověřené osoby zápis. Vlastník jednotky se může dát na shromáždění vlastníků zastupovat na základě písemné plné moci pověřeným zástupcem.

2) Vlastník jednotky je povinen:

- a) udržovat na své vlastní náklady jednotku ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zejména včas provádět potřebnou údržbu a opravy. Při výkonu svého vlastnického práva je povinen počínat si tak, aby nerušil a neohrožoval jiné vlastníky při výkonu jejich vlastnického práva, či práva ostatních uživatelů jednotek (nájemců, podnájemníků),
- b) odstranit závady a poškození, která na jiných jednotkách nebo na společných částech a zařízeních domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají. Nesmí provádět stavební úpravy nebo zásahy, kterými by byla ohrožena statická bezpečnost konstrukcí a narušena činnost technického zařízení domu,
- c) umožnit správci nebo jím pověřeným osobám zajistit předepsané revize (prohlídky) technických zařízení v jednotce, a to ve lhůtách tak, aby nebyla ohrožena bezpečnost života a zdraví ostatních vlastníků, eventuelně uživatelů. Náklady za provedené revize je povinen uhradit správci,
- d) pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, údržba či opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku nebo jeho společných částí, je vlastník jednotky povinen na předchozí vyzvání umožnit správci (jím pověřeným osobám) přístup do jednotek. Tato osoba je povinna se vlastníku jednotky prokázat patřičným písemným oprávněním podepsaným správcem,
- e) nahradit správci škodu, která mu vznikla v souvislosti s výkonem správy, pokud nebyla zcela nebo z části zaviněna správcem,
- f) bezodkladně oznámit písemně prostřednictvím výboru společenství správci každou skutečnost rozhodnou pro změnu sjednaných záloh nebo rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek, zejména změnu v počtu členů domácnosti, nejpozději do 30-ti dnů od jejího vzniku,
- g) v případě převodu vlastnictví k jednotce bezodkladně písemně prostřednictvím výboru společenství informovat o této skutečnosti správce.

3) Práva a povinnosti vlastníků vůči sobě navzájem upravují §§ 13-15 zákona č. 72/94 Sb., v platném znění, občanský zákoník, v platném znění a předpisy související.

V. Další práva a povinnosti smluvních stran

1) Společenství bude správce neprodleně informovat o všech skutečnostech, které mají nebo budou mít vliv na výkon správy (zejména vlastnických vztahů, upozornění správních orgánů).

2) Správce odpovídá společenství, jakož i třetím osobám, za škody způsobené neplněním povinností vymezených touto smlouvou.

3) Správce neodpovídá za škody způsobené živelnými pohromami, nebo mimořádnou událostí.

VI. Zmocnění

Společenství zmocňuje podpisem této smlouvy správce k zastupování při úkonech uvedených v této smlouvě.

VII. Společná a závěrečná ustanovení

- 1) Výkon správy a poskytování služeb podle této smlouvy počíná dnem jejího podpisu.
- 2) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Výpovědní doba jsou 3 měsíce a Výpovědní lhůta počíná běžet měsícem následujícím po měsíci, v němž byla doručena výpověď druhé straně.
- 3) Po nabytí účinnosti výpovědi je správce povinen:
 - a) dokončit rozpracované činnosti
 - b) upozornit spoluvlastníky na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo eventuálnímu vzniku škody
 - c) předat spoluvlastníkům veškerou dokumentaci a spisy k předmětné nemovitosti
 - d) v provést vyúčtování, a to bez prodlení; nejdéle však do 3 měsíců od nabytí účinnosti výpovědi, pokud o to vlastníci písemně požádají.Za provedení tohoto vyúčtování správci nepřísluší zvláštní odměna.
- 4) Změny nebo dodatky smlouvy lze provést pouze písemně, a to formou dodatků číslovaných vzestupnou řadou a podepsaných oběma smluvními stranami.
- 5) Otázky neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními obecně platných, právních předpisů.
- 6) Nedílnou součástí této smlouvy je výpis z katastru nemovitostí.
- 7) Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neuvedené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 72/94 Sb., v platném znění, zákona č. 65/65 Sb., občanský zákoník, v platném znění a předpisy související.
- 8) Tato smlouva se vztahuje i na právní nástupce smluvních stran, pokud společenství nerozhodne jinak
- 9) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží správce a jedno předseda společenství.
- 10) Pro styk se správcem zplnomocňují spoluvlastníci společenství ve smyslu stanov vždy výbor společenství.

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem :

Za správce je pro veškerý styk s vlastníky jmenován: **Jiří Rendla, jednatel**

V Berouně dne

Za společenství:

Za správce:

XXXXXX, předseda společenství

Jiří Rendla, jednatel