

SMLOUVA č. 130/2010

o zajišťování správy společných prostor v domě a o vedení účetnictví, uzavřená ve smyslu ustanovení § 566 a následujících, obchodního zákona níže uvedeného dne mezi :

Bytové družstvo Karviná, 78,79

zastoupeno : Iveta Zapletalová – předseda družstva
Tomáš Kratochvíl – místopředseda družstva
se sídlem: Karviná, Mizerov, Na Kopci 2079/24, PSČ 734 01
IČ: 286 20 011
(dále jen BD - mandant)

a

BYTservis-slouby, spol. s r.o.,

zastoupený: Ing. Petr Sztula, jednatel společnosti
se sídlem: 734 01 Karviná - Ráj, Prameny 603/24
IČ: 476 70 860, DIČ: CZ 47670860
bankovní spojení: Komerční banka, a. s.
číslo účtu: 18308 - 791/0100
(dále jen správce - mandatář)

Článek I.

Předmět a účel smlouvy

1. Touto smlouvou pověřuje BD správce zajišťováním správy, provozu a oprav společných částí domu, jakož i činnostmi s tímto souvisejícími, a vedením účetnictví, dle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, a to v rozsahu dále vymezeném a za úplaty, sjednanou touto smlouvou. Smluvní strany se dohodly, že pro účely této smlouvy se za společné části domu považují ty, které jsou vymezeny v ustanovení § 2 písmeno g) zákona č. 72/1994 Sb.
2. Správce prohlašuje, že stavebně technický stav domu je mu znám a společné části domu do správy přijímá ve stavu, v jakém je ke dni podpisu této smlouvy shledal.
3. Je-li dále v této smlouvě použito pojmu "správa", rozumí se tím i zajištění dodávky služeb, tj. tepla, teplé užitkové vody a studené vody pro jednotlivé uživatele bytových a nebytových jednotek ve vlastnictví družstva, příjem signálu ze společné televizní antény, zajištění odečtů vodoměrů studené vody, teplé užitkové vody a identifikátorů topných nákladů, zajištění dodávky elektrické energie pro výtahy a společné části domu.

Článek II.

Doba trvání smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a její účinnost nastává dnem převodu domu do majetku bytového družstva.

Článek III.

Vymezení rozsahu správy a povinnosti správce

Výkon správy představuje závazek správce provádět na základě pověření BD, jeho jménem a na jeho účet činnosti, a to zejména:

- vést technickou dokumentaci domu,
- zajistit servisní činnost, nezbytně nutnou pro bezproblémový provoz domu,

- zajistit deratizaci společných prostor domu,
- zajistit výkon povinností, vyplývajících z předpisů o požární ochraně ve vztahu ke společným částem domu,
- zajistit veškeré revize dle příslušných ČSN a předpisů ČÚBP včetně porevizních oprav,
- zajišťovat havarijní službu,
- při provádění oprav a úprav vystupovat při veřejnoprávních jednáních a vůči dodavatelům jménem BD,
- operativně zajišťovat odstranění poruch v dodávce tepla a teplé vody, pitné vody, energií a vyhrazených technických zařízení,
- podávat BD návrhy na nezbytné rozsáhlejší opravy či rekonstrukce včetně odborného odhadu nákladů,
- podle schváleného návrhu BD zajišťovat u dodavatelů rozsáhlejší opravy a rekonstrukce, kontrolovat a garantovat jejich provedení a správnost účtovaných cen,
- běžnou údržbu a drobné opravy zajistí správce na základě požadavků statutárního orgánu BD. Nejnutnější zásah pro odstranění havárie zajistí správce na základě požadavku kteréhokoliv z uživatelů bytů ve vlastnictví BD.
- spolupůsobit při likvidaci pojistných událostí,

Článek IV. Zajišťování služeb

- uzavřít smlouvy s dodavatelem služeb, jakož i dodatků k nim, platebních kalendářů, odběrových diagramů jménem BD,
 - operativně zajišťovat spolupráci s dodavatelem služeb v případě nahlášených poruch v dodávce tepla a teplé vody, studené vody, společné televizní antény, el. energie pro společné části domu,
 - zajistit úhrady dodávek všech služeb dle stanovených platebních kalendářů a splatností faktur, kontrolovat správnost fakturovaných nákladů (na základě oprávněného přístupu k účtu zřízenému BD pro přijímání záloh na služby),
 - kontrolovat řádné a včasné úhrady záloh za služby jednotlivých nájemců jednotek, informovat statutární orgán BD o dlužnících,
 - zpracovat podklady pro vyúčtování od jednotlivých dodavatelů služeb,
 - uzavírat nájemní smlouvy se členy BD,
 - uzavírat nájemní smlouvy s nečleny BD,
 - v případě zájmu BD bude uzavřena dohoda o úplatném vymáhání pohledávky.
1. Správce je oprávněn financovat z účtu zřízeného pro výše uvedený účel jen výdaje za služby spojené s bydlením (na základě oprávněného přístupu k účtu zřízenému BD pro přijímání záloh na služby).
 2. V případě nedostatku finančních prostředků na účtu, z jakéhokoliv důvodu, bude správce informovat statutární orgán BD. Pokud pro výše uvedený důvod nebude moci správce provést úhradu faktur za služby ve stanovených termínech, bude faktura k úhradě předána statutárnímu orgánu BD, a správce pak neodpovídá za její úhradu (na základě oprávněného přístupu k účtu zřízenému BD).
 3. Vyúčtování záloh, složených jednotlivými uživateli bytových jednotek předloží správce nejpozději do 30.4. následujícího roku po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, uživateli bytové jednotky - konečnému spotřebiteli.
 4. Správce si vyhrazuje právo upravovat výši záloh za služby spojené s bydlením
 - a) v souvislosti se změnami cen nebo legislativy
 - b) v případě nedostatku finančních prostředků na účtu k úhradě nákladových faktur

c) v souvislosti s výsledky vyúčtování služeb, spojených s bydlením
Výše záloh z důvodů uvedených v bodech a), b), c) bude upravena s vědomím statutárního orgánu BD.

5. Správce je povinen na základě žádosti statutárního orgánu BD připravit podklady veškerých dokumentů pro vedení jednání.

Správce je dále povinen :

- a) postupovat při výkonu správy s potřebnou péčí podle pokynů statutárního orgánu BD a v souladu s jejich zájmy. Od pokynů se může odchýlit pouze tehdy, je-li to nezbytné v zájmu BD a nemůže-li včas obdržet jeho souhlas, či souhlas neobdrží ač si to vyžádal, jinak odpovídá za způsobenou škodu. V případě pochybnosti o obsahu pokynů je správce povinen vyžádat si písemné stanovisko statutárního orgánu BD,
- b) předložit kdykoliv na požádání statutárního orgánu BD vysvětlení svého postupu v určité konkrétní záležitosti, a to ve lhůtě 30- ti dnů ode dne doručení požadavku,
- c) nejméně jednou ročně, nejpozději do 30. dubna běžného roku, informovat statutární orgán BD o nezbytných opravách a úpravách domu, seznámit jej s předpokládanými náklady (výdaji) v daném kalendářním roce,
- d) správce je oprávněn použít k výkonu správy třetí osoby BD, nezajišťuje-li příslušnou činnost sám. Vždy však přitom musí postupovat hospodárně a ku prospěchu BD.
Správce ručí za škody způsobené neplněním povinností vymezených touto smlouvou.

Článek V.

Práva a povinnosti BD

1. BD má zejména tyto práva a povinnosti :

- a) umožnit správci řádný výkon činností, tvořících předmět správy podle této smlouvy,
- b) řádně a včas hradit sjednané zálohy, platby a úhrady, jakož i odměnu správci,
- c) umožnit správci přístup do všech částí domu tak, aby mohl plnit povinnosti z této smlouvy vyplývající,
- d) statutární orgán BD je povinen oznámit bez zbytečného odkladu správci domu vzniklé poruchy v dodávce služeb a umožnit jejich odstranění, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
- e) BD je povinno prostřednictvím správce zajistit a finančně pokrýt odstranění závad vyplývajících z revizních a požárních zpráv ve stanovených termínech.

Článek VI.

Úhrada nákladů, záloh, vyúčtování

1. Správce má povinnost informovat statutární orgán BD o dlužnících na předpisech za služby spojené s bydlením, jakož i o neuhrazených nedoplatecích z vyúčtování služeb po splatnosti, a to tehdy až vykazují dluh za 1. a 2. čtvrtletí daného roku k 31.07, za 3. čtvrtletí daného roku k 31.10. daného roku a k 31.1. následujícího roku za 4. čtvrtletí.

Článek VII

Vymezení rozsahu vedení účetnictví a povinnosti správce

Výkon vedení účetnictví představuje závazek správce provádět na základě pověření BD, jeho jménem a na jeho účet činnosti, a to zejména:

1. Účetnictví bude vedeno na podkladě účtové osnovy a postupu účtování pro BD.