

Smlouva o obstarání správy společných částí domu a výkonu dalších povinností uzavřená podle § 733 a násl. Občanského zákoníku v platném znění.

I.

Smluvní strany

Objednatel: Společenství Golfová 884 – 887

Zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze v oddíl S, vložka 7677

Se sídlem: Praha 10 - Hostivař, Golfová 884/1, PSČ102 00

IČ: 278 85 038

Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s., pobočka Zahradní Město, Švehlova 3125/10, 106 00 Praha 10

Číslo účtu: 214706340/0300

Jednající: Bytové družstvo Pragostav

a

Obstaratel: Bytové družstvo Pragostav

Zapsané v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze v oddíle Dr XCVIII, vložka 415

Se sídlem: Praha 10-Hostivař, Strašnická 1397/20, PSČ 102 00

IČ: 00 03 48 43

DIČ: CZ 00 03 48 43

Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s., pobočka Zahradní Město, Švehlova 3125/10, 106 00 Praha 10

Číslo účtu: 747147/0300

Jednající: předseda představenstva Marek Adamec
člen představenstva Ing. Jaroslav Syneček

E-mail: pragostav@pragostav.cz

II.

Úvodní ustanovení

1. Obstaratel je právnickou osobou zapsanou v obchodním rejstříku, která vznikla podle příslušných ustanovení Obchodního zákoníku a je plátcem DPH.
2. Objednatel je právnickou osobou zapsanou v rejstříku společenství vlastníků jednotek, která vznikla podle příslušných ustanovení zákona 72/1994 Sb. a není plátcem DPH.
3. Pro účely této smlouvy jsou společné části domu vymezeny v prohlášení vlastníka budovy zapsaného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu dne 8.1.2001 s právními účinky vkladu od 28.4.2000, učiněné vlastníkem v souladu s ustan. zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen „zákon“).

III.

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je úplatné obstarávání správy domu čp. 884, 885, 886 a 887 ul. Golfová, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální území Strašnice, na listu vlastnictví 1900, spočívající ve vedení účetnictví včetně stanovení a vyúčtování záloh za plnění spojená s užíváním bytů (dále jen jednotky) a nebytových prostor, vedení mzdové agendy objednatele, zajištění dodávek služeb spojených s bydlením, pojištění a revizí společných částí domu, údržby a oprav společných částí domu, poskytovat právní služby týkající se předmětu této smlouvy.

IV.

Pověření k právním úkonům

Objednatel podpisem této smlouvy zmocňuje obstaratele k jednání jménem a na účet objednatele při zařizování všech záležitostí, které směřují k naplnění předmětu smlouvy a k zařizování těch záležitostí, které připouští tato smlouva.

V.

Povinnosti obstaratele

1. Při naplňování předmětu této smlouvy je obstaratel povinen zejména:

A. V oblasti ekonomické:

- a) vést účetnictví objednatele podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, včetně roční účetní závěrky (výkaz zisků a ztrát, rozvaha, příloha),
- b) účtovat na základě předaných originálů účetních dokladů
- c) archivovat veškeré originály předaných účetních dokladů podle zákona o účetnictví,
- d) předat čtvrtletně komplexní předvalu a knihu analytické evidence,
- e) provést roční inventarizaci účtů,
- f) vypracovat a rozeslat jako obyčejnou poštovní zásilku všem vlastníkům jednotek, vždy do 15.6. běžného roku, předpis pravidelných měsíčních plateb na následujících dvanáct měsíců,
- g) vyúčtovat v souladu se zákonem pravidelné měsíční platby za zúčtovací období, jímž je kalendářní rok a to v členění podle jednotlivých jednotek,
- h) zaslat do 30.4. běžného roku vyúčtování pravidelných měsíčních plateb za zúčtovací období, jako obyčejnou poštovní zásilku každému vlastníku jednotky, vlastníkům, kteří mají nedoplatek současně zaslat složenku na úhradu tohoto nedoplatku,
- i) vyplatit každému vlastníku jednotky do 31.7. běžného roku případné přeplatky,
- j) 3x ročně provést kontrolu závazků a pohledávek jednotlivých vlastníků a přehled předat objednateli. Dlužníkům zaslat upomínku doporučeně na náklady objednatele a objednateli předat kopie těchto upomínek. Nebude-li dluh k datu uvedeném v upomínce uhrazen, bude dluh od částky Kč 2.000,- předán advokátovi k vymáhání soudní cestou.
- k) provést každému vlastníku jednotky roční vyúčtování výnosů termínovaných úložek, resp. termínovaných vkladů.

B. V oblasti pracovně právní zajišťovat kompletní mzdovou agendu:

- a) vést mzdovou agendu v souladu s platnými právními předpisy (mzdové listy apod.),
- b) plnit veškeré povinnosti ve vztahu k příslušnému finančnímu úřadu, Pražské správě sociálního zabezpečení a zdravotním pojišťovnám,
- c) archivovat originály mzdových a personálních dokladů.

C. V oblasti evidence členů:

vést členskou evidenci objednatele,

D. V oblasti provozní:

- a) převést na objednatele a následně kontrolovat plnění smluv na:
 - aa) dodávku tepla a teplé užitkové vody,
 - ab) dodávku pitné vody a odvodem odpadních vod,
 - ac) dodávku elektrické energie pro společné prostory,
 - ad) pojištění společných částí domu v rámci uzavřené pojistné smlouvy obstaratele,
 - ae) odvoz tuhého domovního odpadu,
 - af) pravidelné kontroly výtahů
- b) zajišťovat likvidaci pojistných událostí společných částí domu,
- c) sledovat a oznamovat objednateli termíny povinných revizí společných technických zařízení domu dané technickými a právními předpisy a revize zajistit :
 - ca) hromosvodů,
 - cb) rozvodů plynu,
 - cc) rozvodů elektroinstalace,
 - cd) pravidelných preventivních požárních prohlídek
 - ce) výtahů
- d) zajistit odstranění závad zjištěných při povinných revizích:
 - da) hromosvodů,
 - db) rozvodů plynu,
 - dc) rozvodů elektroinstalace,
 - dd) pravidelných preventivních požárních prohlídek
 - de) výtahů
- e) zabezpečit provedení oprav a údržby společných částí domu:

- ea) zajistit výběrové řízení,
- eb) vypracovat a uzavřít smlouvy o dílo,
- ec) zajistit činnosti stavebního dozoru při prováděných opravách,
- ed) kontrolovat plnění provedených prací vyplývajících z uzavřených smluv o dílo,
- ee) vést reklamační řízení vyplývající z uzavřených smluv o dílo,
- f) provést ve spolupráci s objednatelem pravidelné roční prohlídky domu a vést komplexní pasportizaci,
- g) sledovat termíny ověřování měřidel TUV a SV,
- h) 1 x ročně zpracovat plán oprav a předložit ho k odsouhlasení shromáždění vlastníků
- i) zajistit ověření bytových měřidel a organizování odečtů pro potřeby vyúčtování, ve stanovených lhůtách, včetně uzavření smluv o provedení odečtu v požadovaném termínu,
- j) zajistit úklid v domě a okolí.

E. V oblasti právní:

poskytovat právní služby týkající se předmětu této smlouvy.

2. Obstaratel je povinen postupovat v rámci této smlouvy v souladu se zájmy objednatele a to zejména:
 - a) postupovat s náležitou odbornou péčí,
 - b) vykonávat činnost dle ustanovení této smlouvy v souladu s pokyny objednatele, ať již výslovnými nebo těmi, které zná či musí znát, a to v souladu s účelem, kterého má být zařízením záležitost dosaženo, a který je obstarateli znám,
 - c) oznámit objednateli ve lhůtě 30 dnů všechny okolnosti, které zjistil při zařizování záležitosti a jež mohou mít vliv na změnu pokynů objednatele, nedojde-li ke změně pokynů objednatele, postupuje obstaratel podle původních pokynů objednatele tak, aby bylo možno zařídít záležitost a dosáhnout účelu této smlouvy.
3. Zjistí-li obstaratel, že pokyny objednatele jsou nevhodné či neúčelné při zařizování záležitosti, je povinen na toto objednatele upozornit. Bude-li v tomto případě objednatel na zařízení záležitosti dle svých pokynů trvat, má obstaratel právo požadovat na objednateli, aby své setrvání na původních pokynech potvrdil obstarateli písemně.
4. Obstaratel odpovídá za škodu, která byla způsobena porušením jeho povinností při plnění této smlouvy.

VI.

Práva obstaratele

1. Obstaratel má právo samostatně vyzvat vlastníky jednotek v budově ke zpřístupnění prostor za účelem zjištění technického stavu společných částí budov, či k odstranění zjištěných závad.
2. Obstaratel má právo na odměnu za plnění předmětu této smlouvy v souladu s čl. X. této smlouvy.
3. Obstaratel je oprávněn použít k zařízení části záležitosti i jiných osob.

VII.

Povinnosti objednatele

1. Objednatel je povinen poskytovat obstarateli součinnost, která je nutná k řádnému plnění předmětu této smlouvy.
2. Objednatel předá obstarateli nejpozději do čtrnácti dnů od podpisu této smlouvy všechny klíče od společných prostor a vstupů do domu. V případě nutné výměny vložky zámku ze strany objednatele či obstaravatele je povinnost informovat druhou stranu o této skutečnosti a bude dohodnout další postup.
3. Objednatel je povinen informovat obstaratele zejména o:
 - a) změně vlastníka jednotky,
 - b) změně spoluvlastnického podílu,
 - c) změně počtu osob,
 - d) změně rozúčtování cen služeb, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu.
4. Bude-li to k plnění této smlouvy nezbytné, udělí objednatel obstarateli zmocnění k úkonům, k nimž je potřebné.

5. Objednatel je povinen průběžně, nejpozději však do 10. dne v měsíci, předávat originály účetních dokladů předchozího kalendářního měsíce k zaúčtování.
6. Řídit se „Směrnicí pro účtování společenství“, která je jako příloha č. 3 přiložena k této smlouvě.
7. Objednatel je povinen při každé změně statutárního orgánu předat obstarateli originál nebo ověřenou kopii výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek a to do 14ti dnů po nabytí právní moci usnesení, jímž Městský soud v Praze rozhodl o návrhu na změnu zápisu objednatele do rejstříku společenství vlastníků jednotek.
8. Objednatel je povinen předat obstarateli kopii smlouvy s peněžním ústavem, u kterého otevře svůj bankovní účet.

VIII.

Práva objednatele

1. Objednatel má právo požadovat na obstarateli veškeré informace, které potřebuje pro své rozhodování.
2. Objednatel má právo nahlížet do veškeré písemné dokumentace vedené obstaratelem, která se vztahuje k předmětu této smlouvy a požadovat jedno vyhotovení opisu této dokumentace.

IX.

Finanční vztahy smluvních stran

1. Pravidelné měsíční platby od vlastníků jednotek budou zasílány na účet objednatele.
2. Obstaratel má přístup na účet objednatele, ze kterého provádí veškeré platby.
3. Po dobu trvání této smlouvy má obstaratel od objednatele udělen souhlas k provádění plateb podle odstavce 2.
4. Obstaratel měsíčně vyfakturuje objednateli, vždy k poslednímu dni běžného měsíce, odměnu za plnění předmětu této smlouvy se splatností 14 dnů.

X.

Odměna obstaratele

1. Za výkon správy a vedení účetnictví v rozsahu této smlouvy přináležejí obstarateli měsíční odměna ve výši:
===== za správu 1 bytové jednotky (celkem x 72 bytů)
Výše odměny tedy činí Kč ===== (slovy: =====), bez DPH Kč =====,- a je splatná na základě vystavené faktury obstaratelem vždy k 10. dni v měsíci.
2. Za zavedení členské evidence jednorázová odměna Kč ===== vč. 19% DPH (tj. Kč =====,- bez DPH) .
3. Obstaratel má dále za svou činnost pro objednatele, která je předmětem této smlouvy, nárok na odměnu za další činnosti písemně vyžádané objednatel. Výše odměny bude stanovena podle platného ceníku poskytovaných služeb.

XI.

Trvání a ukončení smluvního vztahu

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou od 1.7.2007.
2. Platnost této smlouvy může být ukončena pouze písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran. Výpověď může být platnost smlouvy ukončena pouze k 30. červnu nebo 31. prosinci, přičemž výpověď musí být druhé straně doručena nejpozději tři kalendářní měsíce před tímto datem.
3. Výpověď musí mít písemnou formu. V průběhu výpovědní doby je obstaratel povinen plnit všechny povinnosti z této smlouvy vyplývající.
4. V případě ukončení smluvního vztahu během kalendářního roku, je obstaratel povinen nejpozději poslední den následujícího měsíce po ukončení smluvního vztahu, předložit objednateli zprávu o své činnosti a předat mu veškeré originály písemných materiálů, které měl pro výkon správy k dispozici. Zpráva nebude obsahovat vyúčtování služeb, daňové přiznání k dani z příjmu z pracovních smluv, dohod o pracovní činnosti a dohod o provedení práce.
5. V případě ukončení smluvního vztahu ke konci kalendářního roku je obstaratel povinen předložit objednateli zprávu o své činnosti a předat veškeré originály písemných materiálů z oblasti provozní a evidence členů, které měl v souvislosti s touto oblastí činností k dispozici, nejpozději do konce prvního měsíce následujícího roku. Zprávu o své činnosti z oblasti ekonomické a

pracovně právní, včetně veškerých originálů písemných materiálů, které měl v souvislosti s touto oblastí činnosti k dispozici, předá objednatel v termínu daném závaznými předpisy.

6. V případě ukončení smluvního vztahu ke konci kalendářního roku provede obstaratel vyúčtování služeb za daný rok.

XII.

Společná a závěrečná ustanovení

1. Veškeré písemnosti zpracované obstaratelem pro objednatele nebo členy objednatele se zpracovávají v jednom vyhotovení. Místem pro doručování písemností pro objednatele obstaratele je uzamykatelná schránka umístěná v sídle obstaratele, nebude-li v jednotlivých případech způsob doručování písemností dohodnut jinak. Písemnosti pro členy společenství se zasílají na adresu jejich jednotky, nebude-li s členem dohodnuta jiná adresa pro doručování.
2. Výše měsíční odměny obstaratele bude upravována na základě dohody obou stran.
3. Dojde-li v rámci uzavřené pojistné smlouvy obstaratele k pojistnému plnění na základě pojistné události na majetku objednatele, bude pojistné plnění zasláno pojišťovnou na účet objednatele.
4. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy je možno provádět pouze písemnými, průběžně číslovanými dodatky.
5. Objednatel uzavře se svou bankou dohodu o elektronické výměně dat.
6. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž jeden obdrží obstaratel a jeden objednatel.

V Praze dne 22.5.2007

za objednatele:

.....
Marek Adamec
předseda představenstva

.....
Ing. Jaroslav Syneček
člen představenstva

za obstaratele :

.....
Marek Adamec
předseda představenstva

.....
Ing. Jaroslav Syneček
člen představenstva

- Přílohy :
- | | |
|---------|---|
| číslo 1 | Zápis z technické kontroly |
| číslo 2 | Prohlášení vlastníka - kopie |
| číslo 3 | Směrnice pro účtování společenství |
| číslo 4 | Pojistná smlouva |
| číslo 5 | Rozhodnutí o přípustnosti stavby č.j. 10329/69, 12264/69 ze dne 19.6.1970 |
| číslo 6 | Povolení k trvalému užívání č.j. Výst.vl.632/74 ze dne 6.3.1974 |
| číslo 7 | Rozhodnutí o přidělení čísla popisného č.j. vnitř.2880/77 ze dne 25.5.1977-4x |