

Smluvní zajištění vzájemných vztahů po rozdělení domu na jednotky

Smluvní zajištění vzájemných vztahů mezi společenstvím vlastníků, vlastníky jednotek a Městskou částí Praha 1 při správě společných částí domu po rozdělení domu na jednotky a prodeji bytových jednotek

1) Vznik a založení společenství vlastníků jednotek

1.1. po prodeji nejméně dvou bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům vznikne ze zákona společenství vlastníků jednotek;

1.2. Městská část Praha 1 jako vlastník většinového počtu jednotek v domě zajistí založení společenství vlastníků po formálně-právní stránce: svolání ustavující schůze vlastníků jednotek za přítomnosti notáře, schválení společenské smlouvy (stanov), volba orgánů společenství;

1.3. Městská část Praha 1 pověří svého zástupce dlouhodobým zastupováním ve společenství vlastníků a v orgánech společenství, pokud bude jejich členem;

1.4. přípravu a organizační zajištění založení společenství jménem Městské části Praha 1 zajišťuje Oddělení privatizace bytového fondu Odboru technické a majetkové správy. Městskou část Praha 1 budou na základě plné moci při těchto úkonech zastupovat pověřeni právní zástupci;

přílohy:

1. [vzorové stanovy společenství vlastníků](#) jednotek podle zákona o vlastnictví bytů
2. koncept [pozvánky na 1. schůzi společenství](#) vlastníků jednotek

2) Správa společných částí domu

2.1. společenství vlastníků je povinno zajistit provoz a správu společných částí domu a ostatních povinností spojených s vlastnictvím jednotek;

2.2. správu společných částí domu bude vykonávat dosavadní správce na základě Mandátní smlouvy o správě společných částí domu, uzavřené se společenstvím vlastníků jednotek, a to až do doby, kdy společenství vlastníků rozhodne většinou svých hlasů o osobě správce jinak;

přílohy:

3. [Mandátní smlouva](#) o správě společných částí domu

3) Správa jednotek ve vlastnictví Městské části Praha 1

3.1. Městská část Praha 1 zůstane ve většině domů členem společenství vlastníků, a to jako vlastník některých jednotek bytových a všech jednotek nebytových;

3.2. kromě povinnosti zajistit jako člen společenství vlastníků správu společných částí domu musí MČ Praha 1 samostatnou smlouvou zabezpečit výkon správy všech jednotek, které zůstanou v jejím vlastnictví, zejm.:

a) vybírání nájemného za užívání bytů a úhrady za služby spojené s užíváním bytů nebo nebytových prostor (nutno zvážit, zda bude služby uživatel jednotky hradit přímo správci společných částí domu nebo MČ P1, aby v případě prodlení s jejich úhradou nebyla MČ P1 vystavena případným sankcím ze strany společenství vlastníků);

b) opravy a údržba bytů a nebytových prostor, která ze zákona přísluší pronajímateli;

c) investice do bytů a nebytových prostor atd.;

3.3. při nakládání s jednotkami ve vlastnictví MČ P1 nutno upravit kompetence jednotlivých odborů a oddělení Úřadu MČ P1 v oblasti jejich působnosti (Odbor investiční a provozní, Odbor obecního majetku, Finanční apod.)

přílohy:

4. [Mandátní smlouva](#) o správě jednotek ve vlastnictví MČ Praha 1

Příloha č. 1

VZOROVÉ STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK vydané Nařízením vlády č. 371/2004 Sb., v platném znění

Vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě 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 (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb. a zákona č. 179/2005 Sb.

(2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen "člen společenství").

(3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.

Čl. II

Název a sídlo společenství

(1) Názvem společenství jsou slova "Společenství pro dům" spolu s označením domu, pro který společenství vzniklo.

(2) Sídlo společenství je určeno adresou, kde společenství sídlí a kde se veřejnost může se společenstvím stýkat.

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

(1) Správou domu se rozumí zajišťování

a) provozu domu a pozemku,

b) údržby a oprav společných částí domu,

c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,

d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,

e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,

f) prohlídek a čištění komínů,

g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,

h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,

i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

(2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
- b) pojištění domu,
- c) nájmu společných částí domu,
- d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.

(3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

(4) Při plnění úkolů podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
- b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
- d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
- f) vedení seznamu členů společenství.

(5) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

(6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

(7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV

Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

Čl. V

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) Smlouva se správcem obsahuje

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení

(1) Orgány společnosti jsou:

a) shromáždění,
b) výbor společnosti (dále jen "výbor") nebo člen společnosti pověřený funkcí výboru (dále jen "pověřený vlastník"), pokud není volen výbor,
c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společnosti. Členem voleného orgánu společnosti nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společnosti nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společnosti, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům.

(3) Členem voleného orgánu společnosti nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společnosti. Členství v jednom voleném orgánu společnosti je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společnosti.

(4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společnosti je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společnosti se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

(5) Funkční období členů volených orgánů společnosti je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společnosti.

(6) Člen voleného orgánu společnosti může být volen opětovně.

(7) Člen voleného orgánu společnosti může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

(8) Člen voleného orgánu společnosti může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společnosti, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

(9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společnosti v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradních členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka.

(10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

(11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.

Čl. VII

Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.

(2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o

- a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
- b) schválení nebo změně stanov,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
- d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
- e) schválení účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
- f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
- g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníkovi,
- h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
- i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,
- j) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
- k) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,
- l) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka,

- m) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
- n) pravidlech pro užívání společných částí domu,
- o) schvalování rozpočtu společenství,
- p) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

(5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

(6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.

(7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.

(8) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

(9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.

(11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

(12) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

- (13) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o
- a) schválení nebo změně stanov,
 - b) změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. c),
 - d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - e) rozdělení zisku z hospodaření společenství.

(14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

(15) Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.

(16) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.

(17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(18) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.

(19) Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Čl. VIII

Výbor

(1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.

(5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.

(6) Výbor je alespoň tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.

(7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

(8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

(9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,

b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,

c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,

e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,

h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

(10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,

b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,

c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,

d) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

Čl. IX

Pověřený vlastník

- (1) Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společnosti.
- (2) Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společnosti.
- (3) Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
- (4) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru.
- (5) Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

Čl. X

Kontrolní komise, revizor

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společnosti, který je oprávněn kontrolovat činnost společnosti a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společnosti nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společnosti a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společnosti.
- (2) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- (3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
 - a) kontroluje, zda společnost a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společnosti a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
- (4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise [čl. VI odst. 1 písm. c)]. Ve společnosti s počtem členů nižším než 10 může shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

Čl. XI

Jednání dalších osob za společenství

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- (2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
- (3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
- (4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru nebo pověřenému vlastníkovi.

Čl. XII

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech členů společenství (§ 11 odst. 5 a § 13 odst. 3), může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII

Vznik členství

- (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- (2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

(3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

(4) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. XIV

Práva a povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a má zejména právo

- účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
- účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- volit a být volen do orgánů společenství,
- předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost

- dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
- hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon o vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy,

provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem, i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovu nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XIII odst. 4 a pro potřeby správy domu, j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, k) předat výboru nebo pověřenému vlastníkovu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

Čl. XV

Zánik členství ve společenství

- (1) Členství ve společenství zaniká
- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů.

(2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XVI

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

(2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše

příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.

(3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.

(5) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(6) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XVII

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

(1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství [čl. VII odst. 3 písm. f) a g)], nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.

(2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování [čl. VII odst. 3 písm. h)]. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

(3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

Příloha č. 2

Pozvánka na 1. schůzi shromáždění vlastníků jednotek

Městská část Praha1, se sídlem Vodičkova 18, Praha 1, IČ 00063410, zastoupená , starostou městské části, (dále jen původní vlastník) **svolává** dle § 9, odst. 8, zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění, 1. schůzi shromáždění vlastníků jednotek v domě čp. , ul. , Praha 1, a současně Vás tímto, jako vlastníka (spoluvlastníky) jednotky, zve k účasti na této schůzi, která se uskuteční dne **od hodin v**

Program 1. schůze shromáždění vlastníků jednotek v domě čp. , ul. :

- 1. hlasování o schválení stanov společenství vlastníků jednotek**, jejichž návrh byl projednán vlastníky jednotek na přípravném shromáždění
- 2. volba orgánů společenství vlastníků jednotek dle § 9, odst. 7 písm. b) a c), zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění**

O průběhu 1. schůze a o výsledcích hlasování bude pořízen notářský zápis.

Vaše účast na schůzi je důležitá, neboť pokud by nedošlo ke schválení stanov popř. k volbě orgánů společenství vlastníků jednotek dle § 9, odst. 7 písm. b) a c), zákona č. 72/1994 Sb. nebo pokud by se 1. schůze shromáždění vlastníků jednotek nezúčastnilo tolik vlastníků jednotek, aby v souhrnu disponovali většinou hlasů, platí ze zákona, že právní poměry společenství se musí řídit v tomto případě stanovami vydanými nařízením vlády ČR ze dne 19. května 2004 a že funkci orgánů společenství v takovém případě bude plnit vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.

S sebou vezměte občanský průkaz, popřípadě jiný průkaz totožnosti. V případě, že Vaše osobní účast není možná, můžete se nechat zastoupit na základě speciální plné moci s úředně ověřeným podpisem.

V Praze
dne

Městská část Praha 1
zastoupena

[starostou městské části](#)

Příloha č. 3

Společenství vlastníků jednotek

se sídlem

reprezentující ve smyslu zák.č. 72 / 1994 Sb. a č. 103 / 2000 Sb., v platném znění, vlastníky bytů, nebytových prostor a garáží v uvedeném objektu

zastoupené IČ:/nebylo dosud přiděleno

právní subjektivita společenství je doložena kopií notářského zápisu osvědčujícího ustavující schůzi společenství vlastníků a předseda výboru prohlašuje, že požádal o zápis společenství do obchodního rejstříku

na straně jedné (dále jen "společenství")

a

název....., sídlo

IČ :DIČ :

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze,

oddíl, vložka

jednající

na straně druhé (dále jen "správce")

uzavřely tuto

mandátní smlouvu o správě společných částí domu:

I. článek

Úvodní ustanovení

1.1. Společenství prohlašuje, že je tvořeno vlastníky bytových a nebytových jednotek a spoluvlastníky společných částí domu a zastavěných pozemků:

v obytném domě č.p.

pozemcích parc.

katastrální území

na adrese

toto vlastnictví je zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Praha - město

1.2. Společenství touto smlouvou pověřuje správce, aby jeho jménem a na jeho účet zabezpečil provoz a obstaral správu společných částí domu, za podmínek a v rozsahu dále stanoveném (dále "správa nemovitostí"), za což se zavazuje hradit správci sjednanou odměnu, a správce toto pověření přijímá.

II.

Komunikace s vlastníkem.

2.1. Veškerá korespondence bude společenství s jeho přesným názvem zasílána správcem na adresu společenství a pod názvem společenství mohou být uvedeni statutární zástupci společenství, t.j. jednotliví členové výboru uvedení v úvodu smlouvy (není-li písemně dohodnuto jinak). Jakékoliv změny v evidenci provede správce na základě písemných dokladů potvrzených statutárními zástupci společenství. Společenství správci neprodleně písemně oznámí změny ve složení výboru, jakož i oprávnění jednotlivých členů výboru. Společenství předá správci podpisové vzory statutárních zástupců.

2.2. Společenství správci předá fotokopii notářského zápisu osvědčující ustavující schůzi společenství (obsahuje i schválené stanovy) jako přílohu k této smlouvě, kopii výpisu z obchodního rejstříku, jakmile jej obdrží, osvědčení o registraci k daním na FÚ, případně další dokumenty nezbytné pro řádné vedení správy.

2.3. Správce předá společenství jako přílohu této smlouvy výpis z obchodního rejstříku Městského soudu v Praze o zápisu jeho firmy a to ne starší 3 měsíců.

III.

Rozhodování vlastníka

3.1. Společenství rozhoduje a jedná ve všech věcech týkajících se nemovitosti a jejího provozu, v nichž není dle této smlouvy jeho jménem oprávněn či povinen jednat správce.

3.2. Společenství dále rozhoduje v případech, kdy je jeho rozhodnutí (souhlas) podmínkou jednání správce, a ve všech věcech, ve kterých ho správce o rozhodnutí požádá. Jménem společenství jedná ve všech věcech dle této smlouvy statutární orgán, kterým je výbor společenství.

3.3. Nevyjádří-li se společenství písemně k návrhu správce do 15 dnů od doručení, nese plnou odpovědnost z případných důsledků za pozdní či žádné vyjádření .

IV.

Práva a povinnosti správce

4.1. Veškeré úkony, jež správce při správě nemovitosti činí, koná vždy výhradně jménem společenství.

4.2. Správce není oprávněn a povinen uzavírat, měnit a rušit smlouvy o pronájmu nemovitosti či jejich částí, bytů a nebytových prostor včetně jejich součástí a příslušenství, smlouvy o umístění reklamních či obdobných zařízení, smlouvy o zřízení společné televizní antény, napojení kabelové televize, umístění základnové stanice GSM apod. a dohody s těmito smlouvami související bez předchozího písemného souhlasu společenství. Uzavírá smlouvy o dodávkách služeb spojených s provozem domu i o dodávkách energií a vody, o jeho údržbě a opravách. Obsah smluv a dohod je správce povinen sjednávat tak, aby při respektování obecně závazných norem bylo pro společenství dosaženo maximálního ekonomického efektu. Správce zajišťuje úklid přilehlých ploch jak je v čl. 9 uvedeno na smluvním základě, podle specifikace na situaci, která tvoří přílohu této smlouvy.

4.3. Správce je povinen

- inkasovat příspěvek na fond oprav a platby za služby
- na základě písemného souhlasu a plné moci od společenství vymáhat dlužné částky, které vlastníci bytů, nebytových prostor či garážových stání a společných částí domu a pozemků neuhradili dle předpisu v určeném termínu
- vést a archivovat technickou dokumentaci týkající se spravované nemovitosti vč. převzetí existující projektové dokumentace, soupisu vad a nedodělků, předávacích protokolů, záruk, revizních zpráv, tlakových zkoušek, atestů, klíčů od objektů, stavů měřidel, nájemních smluv, výpočtových listů atd.) a provést vstupní inventuru hospodaření při převzetí domu,
- vést dle platných předpisů účetnictví společenství včetně daňového přiznání
- umožnit zástupcům společenství kdykoli na požádání nahlédnutí do své evidence týkající se spravované nemovitosti
- pečovat o řádný technický stav nemovitosti v rozsahu, v němž je tuto péči povinno provádět společenství, zejména provádět či zajišťovat běžnou údržbu, úklid, opravy a předepsané prohlídky nemovitosti či jejích součástí
- zabezpečovat v domě a na pozemcích tvořících s ním jeden funkční celek pořádek, čistotu, jakož i jejich plynulý a bezpečný provoz v rozsahu povinnosti vlastníka a pronajímatele, dohlížet na plnění povinností vlastníka nebo nájemce jednotky a ochranu majetku proti neoprávněným zásahům; v případě nebezpečí pádu ledu nebo sněhu ze střechy domu na přilehlé chodníky a pozemky je správce povinen zajistit neprodleně zamezení přístupu osob a příp. vozidel na tyto plochy
- zajišťovat všechny potřebné revize elektrorozvodů, plynu, výtahu, komínových těles, hromosvodu a předkládat společenství příslušné revizní zprávy
- zabezpečovat provádění periodických revizí určených zařízení, a opatření na úseku požární ochrany, hygieny a bezpečnosti práce, stanovené právními předpisy, a odstraňovat zjištěné závady, a pravidelně jednou za měsíc provádět kontrolu domovního plynoměru, elektroměru a vodoměru
- postupovat při své činnosti v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci v platném znění (provoz kotelen),
- předkládat společenství čtvrtletní účetní uzávěrky (výkaz zisků a ztrát, předvahu a rozvahu)

a roční účetní závěrku

- podávat vždy do 30.6. příslušného kalendářního roku zprávu o správě nemovitosti a o stavu spravovaného majetku a dále vždy do deseti pracovních dnů, když o to společenství požádá.
- do 2 hodin od nahlášení zajistit provedení havarijní opravy na základě smlouvy o havarijní službě a určit pověřenou osobu, na kterou se mohou vlastníci jednotek a příp. jejich nájemce obracet v případě poruchy, havárie či jiné události, spojené s užíváním nemovitosti a zajistit nepřetržitou havarijní službu (24 hod.) a o této skutečnosti informovat vlastníky jednotek a příp. jejich nájemce

/ zvážit nutnost detailnější úpravy při řešení havarijních situací:

návrh úpravy:

V případě havárie je správce povinen neprodleně informovat společenství o vzniklém havarijním stavu a o provedených opatřeních. Za havárie se považují takové situace, kdy je v ohrožení život, zdraví nebo majetek. Havarijní stavy mohou nastat na elektrickém zařízení, plynovém rozvodu, vodovodním rozvodu, rozvodu tepla, výtahovém zařízení, na kouřových cestách apod. Za havárii se považuje také požár a statická porucha.

Správce je povinen zajistit do jedné hodiny od nahlášení provedení opatření zabraňující dalšímu vzniku škod zejména u těchto havárií:

n prasklé rozvody ÚT v bytě nebo společných prostorách domu při úniku větším než 10 litrů/hod.,

n prasklý rozvod (stoupačka) teplé a studené vody,

n ucpané nebo prasklé odpadní potrubí vytápějíci byty,

n vyprošťování osob z výtahu

n netěsnost plynových rozvodů,

n zajištění balkónů a říms hrozcích pádem.

Havárii tohoto typu není porušení odpadu v bytě, netěsné hrdlo od WC, vany nebo dřezu.

Správce je povinen do čtyř hodin od nahlášení provést opatření zabraňující dalšímu vzniku škod zejména těchto havárií:

n prasklé rozvody ústředního topení v bytě s únikem vod větším než 10 litrů za 4 hodiny,

n nesvítlí osvětlení společných prostor domu,

n ucpaní kouřové cesty.

Správce je povinen do dvaceti čtyř hodin od nahlášení provést opatření zabraňující dalšímu vzniku škod zejména těchto havárií:

n ucpaní střešního svodu,

n porucha výtahu

n oprava odpadů v bytě nebo nebytovém prostoru, kdy voda vytápí spodní patro,

n porucha elektroinstalace ve společných prostorách domu (nefungující zásuvky nebo světla).

Správce je povinen do tří pracovních dnů od nahlášení provést opatření zabraňující dalšímu vzniku škod zejména těchto závad:

n závady způsobené protékající vodou z rozvodů SV, TUV, topení a kanalizace, které nebyly zařazeny pod bod V.2) - V.4):

n zasklení a zámky vchodových dveří a sklepních oken v zimním období,

n oprava vchodových dveří, BRANA nebo zámků

Správce je povinen zajistit po konzultaci se společenstvím do deseti pracovních dnů od

nahlášení odstranění zejména těchto závad:

n oprava jímacího zařízení hromosvodu,

n oprava částečného poškození střechy (opravu střechy nelze provádět v době dešťů, sněžení a při teplotách nižších než 5 stupňů Celsia),

n zasklení vchodových dveří a sklepních oken mimo topnou sezónu.

Správce je povinen zajistit do třiceti pracovních dnů od nahlášení odstranění všech závad vzniklých v důsledku předcházejících havárií (vymalování společných prostor domu, nátěry potrubí ve společných částech domu atd.)

Havárie lze správci nahlásit telefonicky nebo je písemně předložit vlastník jednotky nebo její nájemce/

- v případě výskytu vad díla v záruční době, ať havarijních či jiných, připravovat za společenství a uplatňovat reklamace vůči zhotoviteli

- informovat společenství o potřebě generálních oprav (oprav většího rozsahu) či stavebních úprav a předkládat současně návrh na řešení situace

- informovat společenství o potřebě doplnění peněžních prostředků na správu domů

- zastupovat společenství na základě speciální plné moci v občanskoprávních a správních řízeních se správou nemovitosti souvisejících (po dohodě se zástupci společenství)

- dle písemných dispozic společenství hradit z příjmů z nemovitosti veřejné dávky, k jejichž placení je společenství povinno, a zálohy na ně

- zpracovávat a předkládat společenství finanční a časový plán oprav domu vždy nejpozději do 31.7. každého roku na následující rok (rozlišit opravy v záruce a po záruce)

- akce převyšující svým nákladem 100 000,- Kč zajišťovat jen na základě rozhodnutí výboru společenství vlastníků jednotek, které bude obsahovat:

a) způsob zajištění dodavatele projekčních a stavebních prací

b) způsob financování

c) zastoupení ve věcech stavebního řízení a kontrolní činnosti

- ve vztahu k vlastníkům bytů, nebytových jednotek, spoluvlastníkům společných částí domu a pozemků dodržovat platné vyhlášky a nařízení

- zajistit opravy a úpravy v bytech spoluvlastníků a nájemníků na jejich objednávku a jejich náklad, ostatní požadavky plnit pouze za předpokladu, že budou schváleny statutárním zástupcem společenství

- bez souhlasu společenství má správce právo objednat opravu závady havarijního charakteru a funkční závady na společných součástech objektu, které ohrožují majetek či životy a zdraví osob nebo omezují řádnou funkci objektu, tuto skutečnost bez odkladů oznámí zástupcům společenství

- hájit zájmy společenství ohrožené porušením smluv či obecně závazných předpisů iniciováním příslušných správních či soudních řízení a po dohodě se zástupci společenství je v nich na jeho náklad a na základě speciální plné moci zastupovat

- správce je povinen po uzavření smlouvy sjednat pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout společenství nebo třetím osobám v souvislosti s výkonem správy

- správce zodpovídá společenství za prokazatelné škody, které způsobí při výkonu své činnosti dle této smlouvy svými zaměstnanci, nebo osobami, které za něj vykonávají smluvně zajištěné činnosti

4.4. Správce je oprávněn

4.4.1. hradit prokazatelné výdaje správy z prostředků na účtu správy

- 4.4.2. požadovat na společenství doplnění peněžních prostředků ve sjednaných případech
- 4.4.3. z rozhodnutí společenství na základě speciální plné moci a na jeho náklady soudně vymáhat dlužné platby od dlužníků
- 4.4.4. pověřit po dohodě se společenstvím zastupováním v řízeních před soudy či správními orgány třetí osobu
- 4.4.5. inkasovat od členů společenství příspěvky na fond oprav , jehož výši stanoví společenství na základě návrhu správce
- 4.4.6. inkasovat od členů společenství zálohy na služby spojené s bydlením. Jejich výši stanoví správce po dohodě se společenstvím podle předpokládaných skutečných nákladů.
- 4.5. Správce není oprávněn zejména
 - 4.5.1. nemovitost či její část pronajímat, zcizovat či jinak zatěžovat právy třetích osob
 - 4.5.2. uzavírat smlouvy o úvěru za účelem financování provozu nemovitosti
 - 4.5.3. bez souhlasu společenství provádět GO, stavební úpravy či jiné stavební změny nemovitosti

V.

Práva a povinnosti společenství

- 5.1. Společenství má právo
 - 5.1.1. nahlížet do evidence týkající se správy nemovitosti
 - 5.1.2. obdržet ve sjednané lhůtě účetní závěrky (výkaz zisků a ztrát, předvahu a rozvahu) a roční účetní závěrku správy nemovitosti
 - 5.1.3. obdržet ve sjednaném termínu plán oprav, údržby a investic na další kalendářní rok
- 5.2. Společenství má právo a povinnost
 - 5.2.1. rozhodovat o návrzích správce
 - 5.2.2. kontrolovat výkon správy
 - 5.2.3. rozhodovat a jednat samostatně ve všech věcech, v nichž není oprávněn či povinen jednat správce
 - 5.2.4. v případě, že uzavře smlouvu o pojištění nemovitosti, předat správci kopii pojistné smlouvy do 15 dnů od podpisu smlouvy

5.2.5. předat správci stanovy společenství, ve kterých budou stanoveny povinnosti a práva spoluvlastníků nemovitosti (co lze hradit spoluvlastníkům z fondu oprav atd.), stanovy budou tvořit přílohu této smlouvy

5.2.6. předat správci evidenci bytů a nebytových prostor před podpisem smlouvy. Seznam bude tvořit přílohu č. 4 této smlouvy

5.2.7. platit veškeré smlouvou dohodnuté platby

5.3. Společenství se zavazuje poskytovat správci veškerou součinnost nutnou pro řádný výkon správy nemovitosti, zejména

5.3.1. předávat správci veškeré informace a doklady týkající se spravované nemovitosti

5.3.2. vystavit plnou moc správci v rozsahu jeho oprávnění a na požádání ji obnovovat

5.3.3. na výzvu doplnit peněžní prostředky na účet nemovitosti

5.3.4. na výzvu správce předat správci stanovisko k obstarávané záležitosti a dát písemný pokyn k dalšímu postupu ve lhůtě, kterou správce s ohledem na povahu záležitosti určí, nejpozději však do 14 pracovních dnů po doručení výzvy; v případě, že společenství nepředá správci své stanovisko ve stanovené lhůtě, bere se postup navržený správcem za schválený (toto ustanovení se netýká havarijního stavu)

5.4. Důsledky vyplývající z neplnění tohoto závazku jdou k tíži společenství.

VI.

Finanční hospodaření

6.1. Výdaje správy nemovitosti budou financovány především z příjmů z nemovitosti a počátečních a doplňkových vkladů společenství.

6.2. Společenství založí běžný účet v bance, který bude užíván pro účely správy nemovitosti (dále "běžný účet správy"). Dispoziční právo k tomuto účtu bude mít správce i společenství.

6.3. Po přechodnou dobu, t.j. do zápisu Společenství do obchodního rejstříku, budou finanční prostředky pro správu nemovitosti uloženy na prozatímním účtu správy zřízeném výborem Společenství. Dispoziční právo k tomuto účtu bude mít výhradně pověřený člen výboru společenství, který bude plně respektovat oprávněné požadavky správce. Vystavené faktury na úhradu služeb nebo oprav a pod. bude správce po kontrole zasílat k proplacení pověřenému členu výboru společenství až do skončení přechodného období. Výpisy z tohoto účtu správy bude společenství pravidelně správci zasílat podle konkrétního vzájemného ujednání.

6.4. Poté co Společenství vlastníků bude zapsáno do obchodního rejstříku, založí výbor na své jméno nový účet správy, k němuž zřídí podpisové právo i pro zástupce správce (viz bod 16. této smlouvy).

6.5. Zjistí-li správce, že součet peněžních prostředků na účtu správy je nižší než /25 000/ (výše částky ke zvážení) Kč, má právo písemně požádat společenství, aby neprodleně doplnil fin. prostředky minimálně na uvedenou výši, společenství se zavazuje, že v této lhůtě chybějící částku doplní.

6.6. Nesplní-li společenství svoji povinnost dle bodu 18. a správce nebude moci výdaje spojené se správou nemovitosti hradit, ponese důsledky z této situace plynoucí v plné výši společenství.

6.7. Správce je povinen předložit společenství vždy do 28. února roku následujícího roční účetní závěrku za předchozí účetní rok, která bude obsahovat :

- výkaz zisků a ztrát za daný rok
- předvahu za daný rok
- rozvahu za daný rok
- dokladovou inventarizaci pohledávek a závazků

6.8. Příjmy a výdaje ze služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor budou vyúčtovány vlastníkům jednotek do 3 měsíců po získání dokladů k tomuto vyúčtování nezbytných, nejpozději však do 30.6. následujícího roku. Pokud správce v této lhůtě potřebné podklady pro vyúčtování nebude mít k dispozici, je povinen tuto skutečnost společenství oznámit.

6.9. Společenství se zavazuje, že do 15 dnů od doručení roční účetní závěrky se k ní vyjádří a rozhodne o užití případného zůstatku hospodaření. Pokud společenství nerozhodne, ponechá správce zůstatek na účtu správy.

VII.

Odměna správce

7.1. Za správu nemovitosti přísluší správci měsíční odměna ve výši, - Kč za bytovou nebo nebytovou jednotku a, - Kč za jedno garážové stání. Dále pak Kč měsíčně za vedení účetnictví právnické osoby dle zákona o účetnictví a/2 000/- Kč za jedno daňové přiznání (daň z příjmu právnické osoby).

7.2. Ceny jsou platné pro rok 2001.

7.3. Počet jednotek v domě –bytů, nebytových prostor a příp. garáží je uveden na příloze č. 3 této smlouvy.

7.4. Odměna je splatná vždy do 10. dne následujícího měsíce. Tohoto dne má správce právo převést měsíční odměnu včetně DPH z běžného účtu správy na svůj účet. Nepostačují-li k úhradě likvidní prostředky, má správce právo účtovat smluvní pokutu ve výši 0,25% z dlužné částky za každý den prodlení.

7.5. Po přechodné období, kdy správce nebude mít dispoziční právo k účtu správy (viz bod 17.) zašle správce fakturu za měsíční odměnu pověřenému členu výboru k proplacení.

7.6. Stanovená odměna bude 1 x ročně valorizována vždy k 1. 1. běžného roku podle indexu vývoje spotřebitelských cen uváděného pro oblast služby Českým statistickým úřadem v bulletinu " Aktuální statistické informace" pro měsíc prosinec předcházejícího roku, pokud nebude dohodnuto jinak .

VIII.

Čas plnění

8.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou / určitou do

IX

Odpovědnost

9.1. Smluvní strany vzájemně odpovídají druhé straně za škodu způsobenou zaviněným porušením právní povinnosti, příp. překročením udělené plné moci dané touto smlouvou příp. speciální plné moci, a to podle příslušných ustanovení občanského a obchodního zákoníku.

9.2. Správce odpovídá za řádné a kvalitní obstarání správy nemovitostí v rozsahu stanoveném příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku a touto smlouvou. Pokud k obstarání správy nemovitosti použije jiné osoby, odpovídá jako by záležitost vyřizoval sám.

9.3. Správce je povinen bez zbytečného odkladu na vlastní náklad sjednat nebo rozšířit s pojišťovnou pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout společenství nebo třetím osobám v souvislosti s obstaráním správy nemovitostí.

9.4. Správce je povinen nahradit společenství veškerou škodu, která vznikne neplněním povinností správce podle této smlouvy.

9.5. Povinnost správce plnit smluvní závazky vzniká dnemO předání a převzetí bude sepsán protokol podepsaný smluvními stranami.

9.6. Nebude-li s nemovitostí předána úplná technická či smluvní dokumentace, zavazuje se správce pořídit na vyzvání společenství její nové vyhotovení, kopie či stejnopisy do 6 měsíců ode dne objednání, za což společenství uhradí odměnu ve výši dle dohody; tato odměna je součástí výdajů správy nemovitosti.

9.7. Smluvní vztah založený touto smlouvou zanikne:

a) písemnou dohodou stran ke sjednanému datu

b) na základě výpovědi bez uvedení výpovědního důvodu uplynutím výpovědní lhůty, která činí 3 měsíce a počíná běžet od 1.dne následujícího měsíce po prokazatelném doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

9.8. Při zániku smlouvy je správce povinen upozornit společenství na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící společenství nedokončením činností související se správou nemovitostí podle této smlouvy, protokolárně předat předmětnou nemovitost a dále veškerou dokumentaci, týkající se spravovaných nemovitostí a vedenou správcem. Správce je povinen provést vyúčtování správy nemovitostí nejpozději do tří měsíců po ukončení platnosti a účinnosti smlouvy. V případě porušení této povinnosti nese odpovědnost podle zvláštních předpisů. Za provedení tohoto vyúčtování nepřísluší správci zvláštní úplata.

X.

Ustanovení závěrečná

10.1. Za prodlení s plněním peněžitých závazků dle této smlouvy je dlužník povinen uhradit věřiteli smluvní pokutu ve výši 0,25 % dlužné částky za každý den prodlení, nestanoví-li smlouva v konkrétním případě jinak.

10.2. Správce touto smlouvou nepřebírá jakékoliv závazky společenství k třetím osobám, vzniklé do dne účinnosti smlouvy.

10.3. Tato smlouva může být změněna pouze písemnou dohodou smluvních stran.

10.4. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem

Přílohy smlouvy:

1. výpis z katastru nemovitostí
2. výpis správce z obchodního rejstříku
3. seznam bytů, nebytových prostor a garáží v domě

V Praze dne :

.....

[za společenství za správce](#)

Příloha č. 4

Městská část Praha 1, se sídlem Vodičkova 18, 115 68 Praha 1, IČO 00063410, zast. panem Vladimírem Vihanem, zástupcem starosty, ve věcech technických zast. ved. odboru investičního a provozního Úřadu MČ Praha 1 a osobou jmenovanou mandatem

na straně jedné jako mandant (dále MČ Praha 1)

a

IČO:

číslo účtu :

na straně druhé jako mandatář (dále jen správce)

uzavírají na základě ust. § 566 a násl. obchodního zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

Mandátní smlouvu o správě jednotek

I. Předmět smlouvy

I.1) Předmětem této smlouvy je obstarávat za úplatu správu bytových a nebytových jednotek ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřených Městské části Praha 1 v souladu se Statutem hl. m. Prahy, a to jménem Městské části Praha 1 a na její účet. Seznam nemovitostí, jichž se tato smlouva týká, je uveden v příloze č. I této smlouvy jako její nedílné součásti.

I.2) Obstaráním správy nemovitostí se rozumí tyto úkony:

- a) převzetí jednotek
- b) převedení agendy nájmu a služeb s nimi souvisejících,
- c) vedení evidence smluv o nájmu bytů a nebytových prostor,
- d) vedení předepsané evidence vč. účetnictví dle platných právních předpisů a podle pokynů

MČ Praha 1

e) zajišťování odborné péče při běžné údržbě, haváriích a opravách v souladu se schváleným plánem oprav na příslušný rok podle čl. IV. této smlouvy,

f) ochrana spravovaných jednotek před rozkrádáním, poškozením, zničením nebo zneužíváním v míře, kterou lze po správci spravedlivě požadovat,

g) plnění dalších povinností za vlastníka ve vztahu k jednotkám, vyplývajících z právních předpisů a uzavřených smluv, vše v rozsahu a za podmínek uvedených v této smlouvě.

I.3) Obstaravatelská činnost podle článku I.2 této smlouvy spočívá v právních jednáních jménem Městské části Praha 1 a na její účet dle plné moci, udělené na příloze č. III. této smlouvy, anebo jednotlivě, jakož i v dalších činnostech, k nimž je správce touto smlouvou zmocněn.

II. Povinnosti správce

II.1) Správce je povinen postupovat při obstarání správy jednotek s potřebnou odbornou péčí podle pokynů Městské části Praha 1 a v souladu s jejími zájmy, které mu jsou známy nebo mu známy být musí.

II.2) Správce je při obstarávání správy povinen zejména:

a) zúčastňovat se a podle povahy věcí zabezpečovat protokolární převzetí jednotek od investora, původního vlastníka nebo předchozího správce nebo osoby určené Městskou částí Praha 1 (vč. převzetí existující projektové dokumentace, soupisu vad a nedodělků, předávacích protokolů, záruk, revizních zpráv, tlakových zkoušek, atestů, klíčů, stavů měřidel, nájemních smluv, výpočtových listů atd.) a provést vstupní inventuru hospodaření při převzetí,

b) převzít nebo zpracovat podle pokynů MČ Praha 1 pasporty jednotek, jedno jejich vyhotovení předat Městské části Praha 1 a tyto pasporty dle změn průběžně aktualizovat,

c) provádět po dohodě s Městskou částí Praha 1 nezbytná technická, organizační a smluvní opatření k uvedení jednotky do užívání,

d) zajišťovat všechny potřebné revize elektrorozvodů, plynu, při dalších rozvodů v jednotce, a předkládat revizní zprávy MČ P1,

e) ve spolupráci s příslušným odborem umožnit prohlídky volných jednotek uchazečům o nájem na základě pokynů MČ Praha 1

f) provádět výpočet výše nájemného z bytů, a to v souladu s cenovými předpisy příp. dle cenových pravidel a podle podkladů MČ Praha 1, a výše zálohy na úhradu za plnění spojená s nájmem bytů a nebytových prostor (dále jen služby), od nájemců je vybírat a vést oddělenou analytickou evidenci na každou nájemní jednotku. Po skončení ročního období je správce povinen provést vyúčtování všech záloh jednotlivým nájemcům, a to nejpozději do 30.6. následujícího roku za rok předcházející.

g) zúčastňovat se za přítomnosti a na výzvu Městské části Praha 1 fyzického předání jednotek nájemcům a poskytovat součinnost při sepisování protokolu a předání nájemní jednotky novému nájemci na předepsaném tiskopise

h) podávat MČ Praha 1 písemně informace o všech zjištěných podstatných změnách v užívání nájemních jednotek v domě, a to do 8 dnů ode dne, kdy se o změně dozvěděl

i) přejímat za účasti zástupce Městské části Praha 1 protokolárně nájemní jednotky po zániku nájmu. Při uvolnění nájemní jednotky, která není nadále užívána, je správce povinen předložit

MČ Praha 1 poslední provedené vyúčtování za služby a zajistit tuto jednotku před vznikem škod (zajistit temperování, vypnout plyn, vodu apod.). Náklady spojené s temperováním nájemní jednotky lze účtovat jako provozní náklady,

j) zabezpečovat opravy uvolněných jednotek po dohodě s MČ Praha 1 a podle jejích pokynů,
k) zabezpečovat provádění periodických revizí určených zařízení, a opatření na úseku požární ochrany, hygieny a bezpečnosti práce, stanovené právními předpisy, a odstraňovat zjištěné závady,

l) předložit kdykoli na požádání doklady o správě a umožnit jejich kontrolu pověřeným pracovníkům Městské části Praha 1 - viz metodika OIP

m) jednat a vyřizovat běžné záležitosti s nájemci, v ostatních případech písemná podání nájemců předávat MČ Praha 1 se svým vyjádřením,

n) podávat vždy do 30.6. příslušného kalendářního roku zprávu o správě jednotek a o stavu spravovaného majetku a dále vždy do deseti pracovních dnů, když o to MČ Praha 1 požádá. Rozsah a obsah zprávy je dán jednotnou metodikou dle pokynů MČ Praha 1.

o) určit pověřenou osobu, na kterou se mohou nájemci obracet v případě poruchy, havárie či jiné události, spojené s užíváním jednotek a zajistit nepřetržitou havarijní službu (24 hod.) a o této skutečnosti informovat nájemce,

p) postupovat při své činnosti v souladu se zákonem č. 222/1994 Sb. o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci v platném znění (provoz kotelen),

q) čtvrtletně předávat MČ Praha 1 přehled vybraného nájemného a srovnání s předepsaným nájemným a na vyžádání též přehled poplatků za služby,

r) po zjištění neprodleně oznámit MČ Praha 1 protiprávní užívání nebo obsazení spravovaných nebo i důvodné podezření na takový stav,

s) respektovat pravidla rozúčtování nákladů za plnění poskytovaná s užíváním jednotek dle pokynů společenství vlastníků nebo správce společných částí domu nebo metodiky MČ Praha 1

II.3) Za běžné a obvyklé záležitosti se považují záležitosti upravené touto smlouvou. Mimo tyto záležitosti je správce povinen vyžádat si od MČ Praha 1 pokyny o dalším postupu a je-li nutné k zabezpečení zájmů MČ Praha 1 činit právní úkony, je třeba vyžádat si i příslušnou plnou moc.

III. Povinnosti Městské části Praha 1

III.1) MČ Praha 1 je povinna předat jednotky správci nejpozději do třiceti dnů ode dne podpisu této smlouvy formou protokolu o odevzdání a převzetí jednotky.

III.2) MČ Praha 1 vyplatí ve lhůtě do třiceti dnů ode dne podpisu této smlouvy a dále na počátku příslušného kalendářního roku ve lhůtě do tří týdnů po předložení a schválení předcházejícího ročního vyúčtování zálohu na zajištění provozu a údržby objektu pro další rok (dále jen provozní záloha) a to buď na účet zřízený Městskou částí Praha 1, nebo šekem. Správce je povinen vést evidenci provozní zálohy v souladu s ust. čl. IV.7) této smlouvy. Další platbu zálohy je možné provést vždy pouze po vyúčtování předcházející provozní zálohy, pokud její zůstatek klesne na částku uvedenou v příloze č. IV této smlouvy, nejméně však jednou ročně. Právo disponovat s těmito finančními prostředky má výlučně správce, který je povinen nepřekročit přitom bez souhlasu MČ Praha 1 schválený roční objem provozní zálohy na dům v souladu s plánem oprav a údržby. Schválený roční objem provozní zálohy bude správci sdělen nejpozději do 30.1. příslušného kalendářního roku.

III.3) MČ Praha 1 je povinna v souladu s čl. VI. této smlouvy platit správci správcovskou odměnu.

III.4) MČ Praha 1 se zavazuje řádně a včas vykonávat svá oprávnění a plnit povinnosti vlastníka nebo pronajímatele, které touto smlouvou a udělenou plnou mocí nesvěřila správci. Pokud z povahy právního úkonu vyplývá, že by jí mohla být dotčena činnost správce, vyžádá si MČ Praha 1 vždy předem jeho vyjádření a při rozhodování k němu přihlédne.

III.5) Na výzvu správce je MČ Praha 1 povinna předat správci stanovisko k obstarávané záležitosti a dát písemný pokyn k dalšímu postupu ve lhůtě, kterou správce s ohledem na povahu záležitosti určí, nejpozději však do 14 pracovních dnů po doručení výzvy. V případě, že MČ Praha 1 nepředá správci své stanovisko ve stanovené lhůtě, bere se postup navržený správcem za schválený. Toto ustanovení se netýká havarijního stavu.

III.6) MČ Praha 1 je povinna neprodleně předat správci kopie všech nově uzavřených smluv o nájmu bytů a nebytových prostor a dále informovat správce o změně vlastnictví spravované jednotky

III.7) MČ Praha 1 se zavazuje samostatně plnit své povinnosti vůči státnímu rozpočtu, povinnosti daňové, odvodové a odpisové, pokud se na nemovitosti v majetku hl. m. Prahy, svěřených Městské části Praha 1, dle příslušných předpisů vztahují.

III.8) MČ Praha 1 se zavazuje zvát správce jednotek k výběrovému řízení na realizaci akcí podle schváleného plánu oprav a údržby jednotek.

III.9) MČ Praha 1 je povinna zvát správce k fyzickému předání nájemních jednotek nájemcům.

III.10) MČ Praha 1 je povinna udělit správci samostatné plné moci ve smyslu ust. čl. I.3 a II.3) této smlouvy.

IV. Financování a účetnictví

IV.1) Veškeré platby nájemného z bytů a nebytových prostor, poplatky z prodlení (pokuty) a veškeré další platby a náhrady placené ve prospěch spravovaných jednotek budou vybírány správcem a převáděny na účet MČ Praha 1, uvedený v příloze této smlouvy, a to nejpozději do třiceti dnů od dne jejich úhrady správci.

IV.2) Úhrady za služby spojené s nájmem, které je správce na základě této smlouvy oprávněn vybírat od nájemců bytů a nebytových prostor, je povinen použít pouze účelově na úhradu nákladů na zajištění potřebných služeb. Na žádost osoby pověřené MČ Praha 1 je správce dále povinen kdykoli předložit k nahlédnutí evidenci těchto úhrad.

IV.3) Správce každoročně zpracuje na následující rok podle požadavků MČ Praha 1 podklady pro sestavení plánu oprav a údržby jednotek. V těchto podkladech správce vyznačí priority a časový harmonogram, a předloží je k posouzení MČ Praha 1 nejpozději do 31.7.

předcházejícího kalendářního roku. Na vyžádání MČ Praha 1 je správce povinen předložit požadované podklady pro sestavování plánu oprav a údržby i dříve, popř. již jednou předložené podklady upřesnit či stanovit priority u jednotlivých akcí oprav a údržby.

IV.4) Schválený plán oprav a údržby na správu majetku MČ Praha 1 zabezpečovanou správcem předá MČ Praha 1 správci nejpozději do 30.9. Tento schválený plán oprav a údržby na příslušný kalendářní rok je pro správce závazný.

IV.5) V případě změny v počtu spravovaných jednotek (tj. při převzetí nových či odevzdání spravovaných jednotek) uzavřou smluvní strany písemný dodatek k této smlouvě, který bude tuto změnu upravovat. Při převzetí nových jednotek v průběhu roku předloží správce Městské části Praha 1 ke schválení rozpočet plánu a oprav, týkající se nových jednotek, a to nejpozději do 30 dnů po jejím převzetí. Městská část Praha 1 se musí k tomuto plánu oprav a údržby na nově převzaté jednotky písemně vyjádřit do 30 dnů po obdržení požadavku od správce.

IV.6) V případě, že požadavek správce na provedení opravy následující po havárii (viz čl. V. této smlouvy) přesáhne částku, kterou má k dispozici, je MČ Praha 1 povinna se k požadavku na finanční krytí vyjádřit neprodleně, nejpozději do 7 dnů po obdržení oznámení správce. Správce projedná s MČ Praha 1 příslušné finanční krytí.

IV.7) Správce je povinen po uplynutí příslušného roku ve lhůtě určené MČ Praha 1 provést vyúčtování provozní zálohy ve smyslu čl. III.2) této smlouvy. Vyúčtování se rozumí po jednotlivých jednotkách v konkrétním domě a akcích schválených v plánu oprav a údržby pro příslušný kalendářní rok a celkově za všechny nemovitosti MČ Praha 1, spravované dle této smlouvy. Předložená vyúčtování, doložená originály účetních dokladů, musí korespondovat s údaji vedenými v účetnictví správce. Formální správnost ročního vyúčtování potvrzuje finanční odbor, věcnou správnost potvrzuje investiční a provozní odbor.

IV.8) Náklady za služby za neobsazené nájemní jednotky (služby, které nelze účtovat, temperování atd.) jsou součástí provozních nákladů na jednotku a jsou účtovány MČ Praha 1.

IV.9) Po ukončení správy je správce povinen předložit MČ Praha 1 do třiceti dnů ode dne ukončení správy vyúčtování provozní zálohy a odvést případný její zůstatek zpět na účet MČ Praha 1.

IV.10) Nedodržení termínů a úplnosti předávání podkladů pro žádosti o dotaci na teplo, pro daňová přiznání MČ Praha 1, vedení účetnictví i ostatních podkladů podle této smlouvy Městské části Praha 1 je důvodem pro ukončení smluvního vztahu nebo ke snížení úplaty za obstarání správy. Pokud by případné neplnění povinností, uložených touto smlouvou správcem, bylo důvodem pro sankci ze strany Finančního úřadu vůči MČ Praha 1, bude se správce podílet na její úhradě podle míry svého zavinění.

V. Krizové situace, havárie

V.1) V případě havárie je správce povinen neprodleně informovat Městskou část Praha 1 o vzniklém havarijním stavu a o provedených opatřeních. Za havárie se považují takové situace, kdy je v ohrožení život, zdraví nebo majetek. Havarijní stavy mohou nastat na elektrickém zařízení, plynovém rozvodu, vodovodním rozvodu, rozvodu tepla, výtahovém zařízení, na kouřových cestách apod. Za havárii se považuje také požár a statická porucha.

V.2) Správce je povinen zajistit do jedné hodiny od nahlášení provedení opatření zabraňující dalšímu vzniku škod zejména u těchto havárií:

n prasklé rozvody ÚT v jednotce při úniku větším než 10 litrů/hod.,

n prasklý rozvod (stoupačka) teplé a studené vody,

n ucpané nebo prasklé odpadní potrubí vytápějíci byty,

n zajištění balkónů a říms hrozících pádem ve spravovaných jednotkách.

Havárií tohoto typu není porušení odpadu v bytě, netěsné hrdlo od WC, vany nebo dřezu.

V.3) Správce je povinen do čtyř hodin od nahlášení provést opatření zabraňující dalšímu vzniku škod zejména těchto havárií:

n prasklé rozvody ústředního topení v bytě s únikem vod větším než 10 litrů za 4 hodiny,

n ucpaní kouřové cesty ve spravované jednotce.

V.4) Správce je povinen do dvaceti čtyř hodin od nahlášení provést opatření zabraňující dalšímu vzniku škod zejména těchto havárií:

n oprava odpadů v jednotce, kdy voda vytápí spodní patro,

V.5) Správce je povinen do tří pracovních dnů od nahlášení provést opatření zabraňující dalšímu vzniku škod zejména těchto závad:

n závady způsobené protékající vodou z rozvodů SV, TUV, topení a kanalizace, které nebyly zařazeny pod bod V.2) - V.4):

V.6) Havárie lze správci nahlásit telefonicky nebo je písemně předložit nájemce bytu nebo nebytového prostoru.

V.7) V případě, že správce zjistí jakoukoli poruchu nebo havárii, která není uvedena v bodech V.1) .-

V.5) této smlouvy, nebo která se týká společných částí domu rozděleného na jednotky, je povinen oznámit je bezodkladně správci společných částí domu, pokud tuto činnost na základě pověření společenstvím vlastníků nevykonává sám.

VI. Správcovská odměna

VI.1) Správci přísluší za obstarání správy úplata (dále jen správcovská odměna), která pokrývá nezbytné náklady správce, které vznikají při vlastním zajišťování správy jednotek (např. mzdy pracovníků vykonávajících správu, režie firmy, zisky firmy)

VI.2) Správcovská odměna je dohodnuta jako smluvní cena za obstarání správy, jejíž výše, stanovená v souladu s unesením OR MČ Praha 1 č. u98_ 0498 ze dne 2.11.1998, je vyčíslena jednotlivě pro každý spravovaný dům na příloze č. I této smlouvy, a to včetně DPH.

VI.3) Úplatu bude správce MČ Praha 1 fakturovat čtvrtletně vždy po 20. dni posledního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí (kopii faktury předloží správce odboru investičnímu a provoznímu včetně způsobu výpočtu fakturované částky).

VI.4) Výše správcovské odměny podle této smlouvy je dohodnuta na období tří let. Po

uplynutí této lhůty MČ Praha 1 rozhodne usnesením Obvodní rady MČ Praha 1 o úpravě správcovské odměny s ohledem na statisticky vykázaná procenta inflace za předemtné období. V případě nesouhlasu správce s takto navrženou úpravou výše správcovské odměny jsou smluvní strany oprávněny odstoupit od smlouvy.

VII. Odpovědnost

VII.1) Smluvní strany vzájemně odpovídají druhé straně za škodu způsobenou zaviněným porušením právní povinnosti, příp. překročením udělené plné moci dané touto smlouvou příp. speciální plné moci a to podle příslušných ustanovení občanského a obchodního zákoníku.

VII.2) Správce odpovídá za řádné a kvalitní obstarání správy nemovitostí v rozsahu stanoveném příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku a touto smlouvou. Pokud k obstarání správy nemovitosti použije jiné osoby, odpovídá jako by záležitost vyřizoval sám.

VII.3) Správce je povinen bez zbytečného odkladu na vlastní náklad sjednat nebo rozšířit s pojišťovnou pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout MČ Praha 1 nebo třetím osobám v souvislosti s obstaráním správy nemovitostí.

VII.4) Správce je povinen nahradit MČ Praha 1 veškerou škodu, která vznikne neplněním povinností správce podle této smlouvy.

VIII. Sankční ustanovení

VIII.1) Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s převodem finančních prostředků podle ust. článku III.2) a při prodlení s úhradou správcovské odměny v souladu s čl. VI.3) této smlouvy je Městská část Praha 1 povinna uhradit správci smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý týden prodlení.

VIII.2) V případě prodlení s převodem finančních prostředků podle ust. článku IV.1) a IV.9) je správce povinen uhradit Městské části Praha 1 smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý týden prodlení.

IX. Zánik smlouvy

IX.1) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

IX.2) Tuto smlouvu lze ukončit na základě písemné dohody smluvních stran nebo na základě písemné výpovědi.

IX.2.1) V případě udělení výpovědi bez uvedení důvodu činí výpovědní lhůta pro Městskou část Praha 1 šest měsíců a pro správce tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení druhé straně.

IX.2.2) Pokud dojde ze strany správce k porušení povinností stanovených touto smlouvou, zejména ustanoveními čl. II. a čl. V., je MČ Praha 1 oprávněna vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, počítanou od prvního dne měsíce

následujícího po jejím doručení.

IX.2.3) V případě porušení povinností stanovených v čl. IV.1), IV.2), IV.3), IV.7) a IV.10) této smlouvy je MČ Praha 1 oprávněna vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí s jednoměsíční výpovědní lhůtou, počítanou od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení.

IX.3) Při zániku smlouvy je správce povinen upozornit MČ Praha 1 na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící MČ Praha 1 nedokončením činností související se správou jednotek podle této smlouvy, protokolárně předat MČ Praha 1 předmětnou nemovitost a dále veškerou dokumentaci, týkající se spravovaných nemovitostí a vedenou správcem.

IX.4) Správce je povinen provést vyúčtování správy jednotek nejpozději do tří měsíců po ukončení platnosti a účinnosti smlouvy. V případě porušení této povinnosti nese odpovědnost podle zvláštních předpisů. Za provedení tohoto vyúčtování nepřísluší správci zvláštní úplata.

X. Závěrečná ustanovení

X.1) Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se tento smluvní vztah příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku a pokud jich není, občanského zákoníku a pokud i ty chybí, pak obchodními zvyklostmi.

X.2) Změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze písemně na základě dohody smluvních stran.

X.3) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Režim účetnictví, výkaznictví, způsobu výpočtu úplaty a jejího inkasa nabývá účinnosti dnem

X.4) Tato smlouva je vyhotovena v sedmi vyhotoveních, z nichž správce obdrží dva a MČ Praha 1 pět výtisků.

Přílohy: I. Seznam spravovaných jednotek, přehled správcovských odměn

II. Bankovní spojení včetně účtu spravované nemovitosti

III. Plné moci - nejsou nedílnou součástí smlouvy

IV. Metodika správy jednotek

[V Praze dne](#)