

## SMLOUVA

o zajišťování správy společných částí domu a pozemku podle zákona č.89/2012 Sb.  
uzavřená mezi :

**Pavel Kmínek**  
Řeznická 33 , 738 01 Frýdek - Místek  
IČ: 18107184  
DIČ: CZ6202160679  
( dále jen mandatář )

a

**Společenství vlastníků jednotek**  
v zastoupení předsedou výboru  
( dále jen mandant )

I.

1. Mandatář se zavazuje vykonávat pro mandanta správu domu č.p. .... , ul. ....  
ve Frýdku – Místku, zapsané ve veřejném seznamu katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj.
2. V rámci správy bude mandatář vykonávat :
  - a) vést operativní evidenci o spravované nemovitosti  
- evidenční listy , technickou dokumentaci , revizní zprávy apod.
  - b) zabezpečovat veškeré odborné revize nutné podle platných právních předpisů a ČSN .  
- jedná se zejména o revizní zprávy plynoinstalace , elektroinstalace společných prostor, hromosvodů, požárních hydrantů , přecejchování bytových vodoměrů atd.

Mandatář je povinen informovat mandanta o nutnosti provést příslušnou revizi a sdělit mu cenovou nabídku. O provedení revize rozhodne vždy mandant.

- c) vést evidenci plateb spravované nemovitosti  
- evidence přijatých plateb ( záloh za služby , fondu oprav a provizí za správu )  
- evidence výdajů ( faktur za dodané služby , provize za správu , jiné výdaje dle dohody)

Mandatář je povinen umožnit mandantovi nahlédnout do dokladů týkajících se činnosti této smlouvy.

- d) na základě žádosti mandanta zajišťovat opravy společných prostor spravované nemovitosti, k nimž je mandant jako vlastník povinen dle platných právních předpisů včetně zajištění havarijní služby.

- e) jménem mandanta uzavírat smlouvy na dodávku služeb, zajišťovat tyto služby a jejich plnění spojené s užíváním bytů ve spravované nemovitosti podle platných právních předpisů a hradit zálohy za tyto služby jednotlivým dodavatelům.
- f) vyúčtování služeb po skončení kalendářního roku a to nejpozději do 30.4 následujícího roku, finanční vyrovnání do 31.5 následujícího roku. Toto vyúčtování je mandatář povinen provést do 90 dnů po skončení tohoto smluvního vztahu, případně dle dohody obou stran. Pro vyúčtování služeb zajistí mandatář odečty stavů nainstalovaných RTN a bytových vodoměrů.

Vyúčtování služeb bude provedeno následovně :

- dodávka studené vody podle bytových vodoměrů
- dodávka teplé vody podle bytových vodoměrů
- osvětlení společných prostor podle počtu osob
- náklady na provoz STA podle počtu bytů
- dodávka tepla podle RTN
- servis výtahů podle počtu osob od III. NP

Případné nedoplatky z vyúčtování služeb jsou jednotliví členové společenství povinni uhradit do 30 dnů od doručení. V případě neuhrazení v termínu mandatář o tomto ihned uvědomí mandanta, upomene písemně dlužníka a v případě, že částka nebude uhrazena do 60 dnů od uvědomění je mandatář oprávněn čerpat dlužnou částku z fondu oprav domu.

- g) vedení účetnictví včetně zpracování účetních uzávěrek a daňových přiznání. K tomuto účelu předá mandant mandatáři všechny potřebné doklady za běžný kalendářní rok (bankovní výpisy, faktury, pokladní doklady a jiné) a to do 30.1 následujícího roku. Za úplnost a správnost účetních dokladů odpovídá mandant. Mandatář vypracuje a předá mandantovi účetnictví nejpozději do 20.3 následujícího roku.

## II.

1. Jednotliví členové společenství budou hradit měsíčně zálohy za jednotlivé služby, jejichž výše je uvedena v evidenčních listech zpracovaných pro každý byt. Zálohy jsou stanoveny podle předpokládaných ročních výdajů na tyto služby. Výši záloh je mandatář oprávněn měnit v případě změny ceny služeb po předešlém upozornění a souhlasu mandanta.
2. Jednotliví členové společenství budou měsíčně přispívat do fondu oprav (dlouhodobá záloha na opravy společných částí domu) částku uvedenou v evidenčním listě. Výši částky do fondu oprav si stanovuje mandant.

Vybranou částku fondu oprav převede mandatář na účet zřízený mandantem a to vždy do 20. dne následujícího měsíce. Tento účet si bude mandant spravovat sám.

3. Za výkon správy podle této smlouvy se mandant zavazuje poskytovat mandatáři provizi ve výši 110,- Kč za každou bytovou jednotku umístěnou ve spravované nemovitosti za měsíc. Cena je včetně DPH. Provizi si mandatář zaúčtuje vždy do 10.dne následujícího měsíce. Výši této provize je mandatář oprávněn změnit v závislosti na výši meziroční inflace uváděné Českým statistickým úřadem a po předchozí dohodě s mandantem.

### III.

1. Zálohy na služby , příspěvek do fondu oprav a provizi za správu budou jednotliví členové společenství hradit na zvláštní účet zřízený mandatářem k tomuto účelu a to vždy nejpozději do posledního dne příslušného měsíce.  
Tato úhrada bude prováděna prostřednictvím složenek SIPO, převodem na účet, případně v hotovosti v realitní kanceláři.

V případě prodlení nebo nezaplacení mandatář o tomto ihned uvědomí mandanta, upomene písemně dlužníka a v případě , že částka nebude uhrazena do 60 dnů od uvědomění , je mandatář oprávněn čerpat dlužnou částku z fondu oprav.

2. Nakládat s prostředky na tomto účtu smí mandatář pouze v souladu s touto smlouvou, to znamená :
  - úhrada faktur za poskytované služby
  - úhrada provize za správu domu
  - jiná úhrada dle dohody obou stran
3. V případě, že mandatář neoprávněně použije finanční prostředky k jinému účelu než dovozenému touto smlouvou nebo jinak poruší své povinnosti při nakládání s finančními prostředky, považuje se toto za podstatné porušení smlouvy.

### IV.

1. Pojištění domu si zajišťuje mandant sám.
2. Mandant se zavazuje poskytovat mandatáři součinnost a bezodkladně oznamovat všechny skutečnosti rozhodné pro plnění této smlouvy. Jedná se zejména o změny počtu osob v jednotlivých bytech, změny ve složení orgánů, změny ve způsobu vyúčtování služeb apod.
3. V případě změny vlastníka byt. jednotky je mandant povinen tuto změnu oznámit mandatáři a práva a povinnosti původního vlastníka bytové jednotky vyplývající z mandátní smlouvy přecházejí na nového vlastníka bytové jednotky.

V.

1. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s účinností od .....

2. Smlouvu je možno ukončit:

- dohodou smluvních stran písemnou formou
- písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran

Výpovědní doba je tři měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

- odstoupením od smlouvy pro podstatné porušení smluvních povinností

Odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemnou formou a je účinné okamžikem doručení druhé smluvní straně.

3. Smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních , z nichž mandant obdrží jedno a mandatář jedno vyhotovení.

Ve Frýdku - Místku dne: .....

.....  
mandant

.....  
mandatář