

## SMLOUVA O SPRÁVĚ DOMU

**správce:**

**Mgr. Martin Matouš, MATY**

sídlem:

Sokolská 63

370 05 České Budějovice

tel.: 385 348 606, 9

IČO: 10267425

DIČ: CZ6411172383

Firma je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Č. Budějovicích, oddíl A, vložka 7527.

a

dále jen **společenství:**

**Společenství vlastníků jednotek**

IČO: XXXXXXXX, sídlem XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, PSČ XXX XX

zastoupeno předsedou výboru panem(i)

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, r.č. XXXXXX/XX

a členem výboru panem(i)

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, r.č. XXXXXX/XX

Obstarání správy nemovitostí nacházejících se v **Českých Budějovicích**, konkrétně domu v **Českých Budějovicích**, č.p.: **XXXXXXXXXX**, na ulici **XXXXXXXXXX**, č.o.: **XXX**, včetně parcely č. **XXXX**, jež se nacházejí v katastrálním území **České Budějovice X**, a jsou zapsány u **Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice (dále jen dům)**. V uvedeném domě jsou samostatné bytové a nebytové jednotky, jejichž užiteli jsou po prohlášení dle zákona 72/94 vlastníci prohlášených samostatných jednotek, pokud je tito (**dále jen pronajímatelé**) nepronajímají, kdy užiteli těchto prostor jsou pak jejich nájemníci. Pro stanovení ceny za správu dle této smlouvy (viz. odst. II.) je v domě v den podpisu této smlouvy **XX** samostatných prostorů.

### I. Povinnosti správce

#### **1. Archivace a správa dokumentů:**

- Stavební dokumentace spravované nemovitosti.
- Revizní dokumentace.
- Účetní evidence nemovitosti.
- Požadavků nájemníků, společenství a vlastníků nemovitosti (Protokoly o řešení požadavků).
- Souvisejících smluv

Výše uvedené dokumenty má správce povinnost archivovat na žádost společenství. Společenství má právo dokumentaci správci nepředat a archivovat tuto samo. Správci pak na požádání vydá tu část dokumentace, kterou správce potřebuje pro patřičné úkony.

**Skartace:** Předalo-li společenství výše uvedené dokumenty správci, je tento povinen vést v patrnosti lhůty, po které má společenství tyto dokumenty povinnost archivovat. Uplynutí těchto lhůt oznámí správce společenství písemně. Společenství pak určí, zda si písemnosti převezme do své péče s tím, že je dle skartačního řádu samo skartuje, nebo tuto povinnost přenechá správci, kdy tento provede všechny úkony dle zákonných norem. Bude-li tuto službu provádět správce, podléhá tento úkon poplatku dle dohody.

#### **2. Energie a služby (např.: teplo, voda, odpad, atd.):**

a) Připravovat podklady k uzavření, případně uzavírat jménem společenství smlouvy s dodavateli energií a služeb pro nemovitost a provádět kontrolu jejich dodávek.

b) Stanovovat a rozúčtovávat měsíční zálohy a poplatky dodávek energií a služeb uživatelům jednotlivých samostatných prostor dle potřeby - dle počtu uživatelů (přihlášených osob) v těchto prostorách, nebo dle procenta vlastnictví této nemovitosti ze strany jednotlivých vlastníků nemovitosti nebo za užívaný samostatný prostor jako jeden celek, nebo dle podlahové plochy případně kubických metrů užívaných samostatných prostor, a to vždy v souladu se zákonem a obecnými zvyklostmi a evidovat se současnou kontrolou jejich platby na "úctu záloh energií".

c) Vystavovat příkazy k úhradě z bankovního běžného účtu společenství (dále jen BBÚV) k příslušným platbám na bankovní účty dodavatelů energií a tyto v dostatečném předstihu před termíny splatností dodavatelových vyúčtování (faktur) předávat k provedení společenství, a zároveň evidovat tyto platby na "úctu záloh energií". Bylo-li správci poskytnuto právo dispozice s peněžními prostředky na BBÚV za použití elektronického bankovníctví, je správce povinen zpracovat příkazy k úhradě elektronicky a včas je elektronickou cestou podat příslušnému bankovnímu ústavu.

d) Provádět roční zúčtování "úctu záloh energií" jednotlivým uživatelům samostatných prostor a následně kontrolovat úhrady nedoplatků nebo po dohodě se společenstvím vystavovat příkazy z BBÚV k úhradě přeplatků na bankovní účty uživatelů a tyto předávat k provedení společenství, nebo rovněž po dohodě se společenstvím převést přeplatky do záloh dalších období. Mají-li uživatelé jednotlivých bytů osazena měřidla tepla, teplé a studené vody a neuzavře-li společenství smlouvu s firmou zabývající se spravováním a odečítáním měřidel o provedení rozúčtování, odečtech a spravování těchto měřidel, provede správce roční zúčtování „záloh energií“ dle platné vyhlášky tak, jako by měřidla tepla, teplé a studené vody nebyla osazena. Další možností je, že správce dodá společenství celkové náklady na tyto energie a společenství zajistí rozúčtování na jednotlivé jednotky. Toto rozúčtování potom správce zahrne do celkového vyúčtování za daný kalendářní rok.

### 3. Nájmy:

a) Vytvářet podklady pro uzavírání nebo ukončování nájemních smluv. V případě zájmu pronajímatelů jejich jménem a po jejich schválení uzavírat nebo ukončovat nájemní smlouvy spolu s technickým přebíráním nebo předáváním nájmaných prostor a zajišťovat nájemníkům ke spravované nemovitosti informační servis.

b) V případě zájmu pronajímatelů vypočítávat a aktualizovat měsíční nájemní platby nájemníkům a evidovat se současnou kontrolou jejich platby na "úctu nájmu" a následně vystavovat příkazy k úhradě vybraných nájmu z BBÚV na účty pronajímatelů a tyto do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, jehož se nájemné týkalo, předávat k provedení společenství a následně evidovat se současnou kontrolou jejich platby na "úctu nájmu". Zároveň v případě neplacení nájmu ze strany nájemníků penalizovat opožděné platby nájmu poplatkem z prodlení, a to ve prospěch pronajímatelů, a to dle znění příslušné nájemní smlouvy.

### 4. Drobné opravy a údržba, havarijní opravy a pravidelné revize společných prostor (např.: prasklé žárovky, rozbitá okna, revize výtahu, elektroinstalace, požární revize, televizní anténa, atd.):

a) Na základě požadavků společenství nebo na základě vlastních zjištění zajišťovat po souhlasu společenství drobné opravy kompetentními dodavateli.

b) Sledovat termíny pravidelných revizí vyhrazených zařízení nemovitosti podle platných předpisů a uzavírat smlouvy s dodavateli těchto revizí.

c) Stanovovat výše měsíčního paušálu každému spoluvlastníkovi nemovitosti pro krytí drobných oprav a pravidelných revizí poměrem celkových předpokládaných měsíčních nákladů na údržbu, drobné a havarijní opravy a pravidelné revize spravované nemovitosti ku procentu majetkového podílu těchto členů na nemovitosti a evidovat se současnou kontrolou jeho platby na "úctu drobných oprav".

d) Vystavovat příkazy k úhradě z BBÚV k jednotlivým platbám na bankovní účty dodavatelů a tyto v dostatečném termínu předávat k provedení společenství a zároveň evidovat tyto platby na "úctu drobných oprav". Bylo-li správci poskytnuto právo dispozice s peněžními prostředky na BBÚV za použití elektronického bankovníctví, je správce povinen zpracovat příkazy k úhradě elektronicky a včas je elektronickou cestou podat příslušnému bankovnímu ústavu.

e) Provádět roční zúčtování "úctu drobných oprav" společenství a jednotlivým spoluvlastníkům nemovitosti a následně kontrolovat platby nedoplatků, nebo po dohodě se společenstvím vystavovat příkazy z BBÚV k úhradě přeplatků na bankovní účty jednotlivých spoluvlastníků nemovitosti a tyto v dostatečném termínu předávat k provedení společenství nebo rovněž po dohodě se společenstvím převést přeplatky do záloh dalších období. Bylo-li správci poskytnuto právo dispozice s peněžními prostředky na BBÚV za použití elektronického bankovníctví, je správce povinen zpracovat příkazy k úhradě elektronicky a včas je elektronickou cestou podat příslušnému bankovnímu ústavu.

### 5. Investiční opravy - náklady, které není možno krýt z "úctu drobných oprav" (např.: oprava střechy, rekonstrukce vodoinstalace, atd.):

a) Na základě požadavků společenství nebo na základě vlastních zjištění, v případě potřeby větší opravy, rekonstrukce, atd., provádět výběrová řízení na zajištění těchto prací a posléze doporučit společenství ke schválení vybrané zhotovitele s informacemi o jejich způsobech provedení, termínech a cenách uvažovaných prací. Tato služba podléhá odměně správci, jejíž výše bude stanovena dohodou.

b) Navrhovat pro jednotlivé spoluvlastníky nemovitosti výši měsíčního spoření pro krytí investičních oprav nebo rekonstrukcí poměrem celkového spoření za nemovitost ku procentu jejich členských podílů. Po schválení výše spoření ze strany společenství evidovat se současnou kontrolou jeho platby na "úctu záloh investic".

c) Po schválení výběrového řízení k zamýšleným pracím a po schválení uvolnění patřičného obnosu pro krytí nákladů zamýšlených prací společenstvím, zajistit vystavení patřičných příkazů k úhradě z BBÚV k jednotlivým platbám na bankovní účet zhotovitele a jejich včasné předání k provedení společenství. Bylo-li správci poskytnuto právo dispozice s peněžními prostředky na BBÚV za použití elektronického bankovníctví, je správce povinen zpracovat příkazy k úhradě elektronicky a včas je elektronickou cestou podat příslušnému bankovnímu ústavu.

### 6. Úpravy nemovitosti ze strany nájemníků nebo členů společenství na svůj vlastní náklad

a) Oznámit společenství případnou žádost ze strany kteréhokoliv uživatele domu (samostatného prostoru, reklamní plochy, nebo jiné části domu) o stavební nebo jiné úpravy nemovitosti a dále informovat takového žadatele, že jedinou kompetentní právní osobou žádost posoudit je společenství.

### 7. Pojištění:

a) Být pojištěn na zodpovědnost za škody způsobené svou činností správce.

b) Proplatit společenství nebo jednotlivým spoluvlastníkům nemovitosti náhradu škody svou činností způsobenou.

c) Navrhnout pojišťovnu a pojistnou smlouvu pro pojištění nemovitosti, a to především pro pojištění odpovědnosti za škody způsobené jejím provozem, poškození živelnou pohromou atd., na žádost společenství ji jeho jménem uzavřít a jeho jménem ji obnovovat a zajišťovat likvidaci případných pojistných událostí.

d) Stanovovat všem spoluvlastníkům nemovitosti výši měsíčních záloh pojistného poměrem celkového pojistného za nemovitost ku procentu jejich členských podílů a evidovat se současnou kontrolou její platby na "úctu záloh pojištění".

e) Vystavovat v souladu s pojistnou smlouvou příkazy k úhradě z BBÚV k jednotlivým platbám pojistného na bankovní účet pojišťovny a tyto v dostatečném předstihu před termíny splatnosti předávat k provedení společenství a zároveň evidovat tyto platby na "úctu záloh pojištění". Bylo-li správci poskytnuto právo dispozice s peněžními prostředky na BBÚV za použití elektronického bankovníctví, je správce povinen zpracovat příkazy k úhradě elektronicky a včas je elektronickou cestou podat příslušnému bankovnímu ústavu.

## 8. Bankovní účet

Finanční prostředky společenství jsou spravovány na BBÚV, případně na SBÚV.

Správce má povinnost zpracovat příkazy k úhradě pro platby, které je společenství povinno provést a to:

a) papírovou formou – správce připraví papírový příkaz k úhradě, který předá k provedení výboru nebo pověřenému vlastníkovému společenství. Tyto příkazy k úhradě je možno na vyžádání společenství též zasílat e-mailem.

b) elektronickou formou:

ba) má-li správce elektronický přístup na BBÚV pouze s nahlížecími právy, připraví správce společenství elektronický příkaz k úhradě, kdy tuto skutečnost oznámí vlastníkovému (telefonicky, e-mailem). Společenství pak elektronicky takový příkaz provede prostřednictvím elektronického bankovníctví

bb) má-li správce elektronický přístup na BBÚV v plném rozsahu, resp. je-li mu společenstvím umožněno nakládat ve smyslu této smlouvy s finančními prostředky společenství, připraví správce elektronický příkaz k úhradě a následně zajistí jeho provedení.

## 9. Další důležité povinnosti:

a) Pro jednotlivé uživatele nemovitosti (společenství + nájemníky + spoluvlastníky) vytvářet na základě prokazatelných propočtů skutečných nákladů nebo předpokládaných nákladů na nemovitost komplexní měsíční platební předpis (evidenční list uživatele), který sumarizuje měsíční platby, jež mají tito hradit na BBÚV a doručit jim jej kdykoli dojde k jeho změně, kdy tento předpis je přílohou této smlouvy a je pro uživatele závazný.

b) V případě požadavku společenství vyhotovovat veškeré potřebné účetní podklady nutné v soudních sporech o vymáhání pohledávek za svými členy nebo nájemníky, včetně předání potřebných podkladů, jestliže jsou u správce uloženy.

c) V případě zjištění neprodleně oznámit společenství havarijní situaci v nemovitosti a učinit všechna potřebná opatření k zajištění bezpečnosti osob a majetku. V nebezpečí z prodlení na ochranu budovy nebo odvrácení hrozícího nebezpečí nebo odstranění škody provést potřebná opatření. Za vynaložené náklady s tímto spojené obdrží správce úhradu stanovenou dohodou (není-li touto smlouvou stanoveno jinak), nedojde-li k dohodě, pak určenou znalcem. Náklady na posudek ponese obě smluvní strany rovným dílem.

d) Neprodleně oznámit společenství jakékoli zjištěné neoprávněné užívání samostatných nebo společných prostor nebo porušování pořádku a klidu v domě.

e) Vždy postupovat v souladu se zájmy společenství, při respektování ochrany majetku a zdraví osob užívajících nemovitost.

f) Umožnit výboru společenství, nebo pověřenému vlastníkovému, kontrolu veškerých činností správce týkajících se spravované nemovitosti. Kontrolní orgán společenství může provést kontrolu pouze po předchozím souhlasu výboru společenství, nebo pověřeného vlastníka. Termín kontroly musí být dohodnut v dostatečném předstihu.

g) Při nedodržení termínu předání společenství příkazů k úhradě z BBÚV k převodu nájmů vybraných od nájemníků na bankovní účty pronajímatelů, hradit pronajímatelům do následujícího 15. dne měsíce, kdy bylo opožděné předání provedeno, smluvní pokutu ve výši 0.05% z příkazované částky za každý den prodlení termínu předání příkazu, minimálně však 5.00 Kč.

h) V případě nedodržení termínu měsíční sumarizované platby stanovené "evidenčním listem uživatele" nebo ročního vyúčtování nedoplatků ze strany:

aa) případného nájemníka, informovat jeho pronajímatele o nedodržení termínu splatnosti. Dle pravidel v nájemní smlouvě uzavřené mezi tímto pronajímatelem a nájemníkem penalizovat takového nájemníka a zároveň vyzvat jménem všech spoluvlastníků nemovitosti tohoto pronajímatele za svého neplatícího nájemníka k platbě na BBÚV, kdy tato výzva je pro něj závazná.

bb) spoluvlastníka nemovitosti informovat společenství a v případě jeho žádosti informovat ostatní spoluvlastníky nemovitosti o tomto nedodržení termínu splatnosti, dle pravidel v této smlouvě stanovených takovéhoho uživatele penalizovat.

i) Vyhotovovat společenství roční účetní uzávěrku a po jejím schválení podávat za společenství daňová hlášení (je-li to zákonem stanoveno).

j) V případě zájmu nahlásit společenství osoby žijící s uživateli jednotlivých bytů ve společné domácnosti, které případně správci nahlásí jednotliví spoluvlastníci nemovitosti, nájemníci společenství nebo nájemníci spoluvlastníků nemovitosti.

k) Správce má nad rámec povinností mu vyplývajících z ustanovení této smlouvy na požádání společenství povinnost zpracovávat pravidelné výkazy pro finanční instituce, které případně poskytly společenství úvěry nebo u kterých společenství zhodnocuje své finanční prostředky nestandardním způsobem, což je zejména prostřednictvím stavebního spoření jeho jednotlivých členů včetně poskytnutí překlenovacích úvěrů společenství skrze stavební spoření jeho členů. Vypracování takových výkazů ze strany správce je zpoplatněno cenou, která je odvislá náročností jejich sestavení (každá finanční instituce má jinak náročnou metodiku a složitost, jakož i četnost pro jejich vypracování.). Správce pro tento účel vydává a pravidelně aktualizuje ceník. V případě, že společenství ceny uvedené v aktuálním ceníku neakceptuje, má správce povinnost poskytnout veškeré účetní podklady třetí osobě, kterou pro vypracování výkazů společenství určí.

## II. Cena

1. Celková cena za poskytované služby správce (dále jen „celková cena“) se skládá z ceny za spravování nemovitosti, kdy za **každý samostatný prostor (byt, bytová jednotka nebo nebytový prostor – viz. první odstavec této smlouvy - definice spravované nemovitosti) je společenství povinno platit 83,31 Kč měsíčně bez DPH** (garáž je myšlena jako samostatný prostor pouze v případě, že ji nelze prohlásit jako příslušenství jiného samostatného prostoru - bytu nebo nebytového prostoru) a z ceny **za vedení účetnictví společenství, včetně roční uzávěrky, ve výši 83,31 Kč měsíčně bez DPH.**

2. Celková cena vychází z jednotného ceníku služeb za správu, který správce vydal s účinností k 31.12.2009. Celková cena za správu byla ze strany správce pečlivě zalkulována a odráží jeho veškeré provozní náklady související s činnostmi spojenými se správou nemovitostí k výše uvedenému datu. Z důvodu, že se tyto náklady, vyjádřeno penězi, postupem doby mění, je nutné zajistit, aby i cena za správu měla hodnotu odpovídající ceně nákladů, kdy kalkulované procento zisku správce (poměr nákladů za správu k tržbám za správu) zůstává na konstantní hodnotě. Hodnota celkové ceny je proto zajištěna v návaznosti na měsíční míru inflace zveřejňovanou příslušným orgánem státní správy (Českým statistickým úřadem) **vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen k předchozímu měsíci**, která vyjadřuje procentní změnu cenové hladiny sledovaného měsíce proti předchozímu měsíci (dále jen MP-ISC). Hodnota celkové ceny je pevně zafixována k 31.12.2009 jakožto výchozímu bodu se kterým je svázána výchozí hodnota indexu spotřebitelských cen 0%, ke které se budou jednotlivé, po sobě jdoucí hodnoty MP-ISC, přičítat. K tomuto datu je rovněž pevně zafixována dílčí cena ve výši **83,31 Kč měsíčně bez DPH, která určuje výchozí fixní peněžitou hodnotu pro veškeré výpočty budoucích úprav celkové ceny za správu.**

3. Metodika úpravy hodnoty celkové ceny.

a) Kdykoli součet hodnot MP-ISC za jednotlivé po sobě jdoucí měsíce počínaje lednem 2010 přesáhne 6% násobek (6%, 12%, 18%, ...atd), je správce oprávněn celkovou cenu počínaje následujícím měsícem zvýšit. V případě, že součet hodnot MP-ISC přesáhne -6% násobek (-6%, -12%, -18%, ...atd), je správce povinen celkovou cenu počínaje následujícím měsícem snížit. Pokud bude součet hodnot MP-ISC v budoucích obdobích oscilovat směrem nahoru i dolů, každé překročení 6% násobku nahoru opravňuje správce celkovou cenu zvýšit, každé překročení 6% násobku dolů ukládá povinnost správci celkovou cenu opět snížit. V případě, že správce od zvýšení ceny za správu v některém zlomovém období (některém šestinásobku součtu MP-ISC) upustí, není povinen v případě, kdy by se v následujících měsících součet hodnoty MP-ISC dostal zpět na hodnotu, kdy byl správce oprávněn cenu zvýšit (dojde-li k snížení MP-ISC zpět pod některý z 6% násobků), je správce zproštěn i své povinnosti cenu za správu snížit.

b) Úpravu celkové ceny provede správce tak, že zvýší nebo sníží **výchozí peněžitou hodnotu 83,31 Kč o procentuální hodnotu součtu MP-ISC za období vždy počínající lednem 2010 a končící měsícem, který předchází měsíci, počínaje kterým bude platit nová upravená cena.** Korekční výpočet výše ceny bude provádět správce a stanoví tak novou částku měsíční ceny pro následující období. Správce tuto novou částku písemně oznámí společenství spolu s údaji, které budou výši nové ceny zdůvodňovat.

Příklad metody výpočtu úpravy celkové ceny za správu je uveden v příloze č. 1 této smlouvy

4. Dále náleží správci náhrada nákladů poplatků za kopírování a poštovné vynaložené v souvislosti se společenstvím, jednotlivými spoluvlastníky nemovitosti, nebo jeho, případně jejich nájemníky a dále za vytištění a zaslání složenek na platby dle evidenčních listů. Tyto náklady budou ročně těmto uživatelům vyúčtovány a tito uživatelé jsou povinni na tyto náklady platit měsíčně zálohu, která bude uvedena v evidenčním listě pod položkou ostatní. Správce uživatelům zálohu určí dle předpokládaných nákladů na každý samostatný prostor v jejich užívání.

### **III. Povinnosti společenství a jeho členů**

1. Společenství vybaví správce plnou mocí opravňující jej k zastupování ve věcech stanovených touto smlouvou, respektive tuto plnou moc zúží v rozsahu povinností správce, které chce, aby správce zajišťoval bez dalšího odsouhlasení ze strany společenství. V případě zúžení plné moci, nebo v případě, že společenství plnou mocí správce nevybaví vůbec, bude správce povinen provádět veškeré úkony vyplývající z jeho povinností až do doby, kdy bude nutná účast společenství. Potom je společenství povinno se správcem součinně v dané věci spolupracovat.
2. Společenství, jakož i jeho členové, jsou povinni umožnit správci provádění revizí a oprav vyhrazených zařízení nemovitosti a prací zajišťujících zdraví a bezpečnost uživatelů nemovitosti.
3. Společenství je povinno uhradit na bankovní účet správce, v souladu s ustanoveními o ceně, pravidelnou měsíční provizi za každý samostatný prostor a za vedení účetnictví, a to nejpozději do 30. dne souvisejícího měsíce. Při nedodržení termínu splatnosti je společenství povinno ve prospěch bankovního účtu správce uhradit penále z prodlení ve výši 0.05% neuhrazené provize za každý den prodlení její úhrady, minimálně však 5.00 Kč.
4. Společenství je povinno hlásit správci osoby žijící ve společné domácnosti s jeho členy nebo jeho nájemníky, jakož i případnými nájemníky jeho členů (podnájemníky), aby tento mohl náklady na spravovanou nemovitost rozúčtovat na všechny její uživatele a za tyto osoby dle tohoto rozúčtování, jež je správcem vyčísleno v rámci "evidenčních listů uživatele", platit příslušné platby. (Dále je tento bod specifikován v bodu III. odstavce 4.)
5. Společenství je povinno zavázat své členy, případně jejich nájemníky k tomu, aby celková měsíční částka uvedená na Evidenčním listu uživatele byla hrazena ve správné výši a pod správným variabilním symbolem, rovněž uvedeným na Evidenčním listu. Bude-li správcem zjištěno, že variabilní symbol či částka platby neodpovídá předpisu, bude správcem takovému uživateli účtován sankční poplatek ve výši 70,00 Kč bez DPH, kdy tento poplatek bude uživateli naúčtován do položky ostatní. Toto ustanovení je platné i pro případy, kdy členové společenství či jejich případní nájemníci zašlou předepsané částky souhrnně na několik měsíců dopředu v jedné částce či v případě prodlení s úhradou souhrnně za několik měsíců zpětně. Souhrn všech takových sankčních poplatků bude společenství vyúčtován jednou ročně spolu s ostatními administrativními úkony a poštovným.
6. Společenství je povinno zavázat své členy respektovat ustanovení této smlouvy, jež se jich vůči správci týkají. Nestane-li se tak, je společenství zavázáno povinnosti jeho členů vyplývající z této smlouvy vůči správci plnit samo.
7. Společenství se zavazuje dodat správci veškeré účetní podklady účetního roku a požadované změny zaúčtování již zpracovaných položek účetnictví nejpozději do 31.1. roku následujícího; nestane-li se tak, zajistí správce včasné daňové hlášení společenství pouze za zvláštní příplatek 3000,00 Kč bez DPH. Výše tohoto příplatku podléhá valorizaci ve smyslu bodu I. odstavce 2.

### **IV. Organizační pravidla pro vztah mezi správcem, společenstvím a jeho členy**

1. Členové společenství hradí měsíčně v souladu se stanovami společenství a v souladu se zákonem, jakožto nájemníci společenství nebo členů společenství v souladu s nájemními smlouvami, dle svých "evidenčních listů uživatele" vystavených správcem na BBÚV "celkovou částku nájmu a záloh služeb", a to vždy nejpozději do 15. dne měsíce, jehož se tato částka bude týkat. Jmenovaní zároveň hradí nejpozději do jednoho měsíce (30 dnů) od vystavení na BBÚV a pod uvedeným variabilním symbolem správcem účtované nedoplatky ročního, případně mimořádného zúčtování nákladů spojených se spravovanou nemovitostí. V případě, že nájemník člena společenství nebude hradit celkovou měsíční částku nájmu a záloh služeb sumarizovanou na jeho "evidenčním listu uživatele", nebo účtované nedoplatky ročního, případně mimořádného zúčtování nákladů spojených se spravovanou nemovitostí, hradí tuto částku za něj v souladu se stanovami společenství člen společenství-pronajímatel, a to počínaje měsícem, v němž byl k tomuto ze strany správce vyzván, a to ve stejném termínu a za stejných pravidel, jako má povinnost platit celkovou částku sám za sebe.
2. Společenství nebo jeho členové uzavírají se svým případnými nájemníky nájemní smlouvy v souladu se stanovami a usnesením společenství souvztážené na "celkové částky nájmu a záloh služeb", uvedené v "evidenčních listech uživatele", jakož i s ročními zúčtováními těchto záloh, jež správce takovýmto případným nájemníkům bude vystavovat ve smyslu svých povinností, viz. výše, a jež budou tito nájemníci hradit v souladu s jejich nájemními smlouvami společenství, a to vždy nejpozději do 15. dne měsíce, jehož se tyto částky budou týkat, a to pod hrozbou smluvní pokuty, vyčíslené těmto nájemníkům správcem, ve výši 0,05% z výše opožděných plateb oprostěných od nájmu (to pouze v případě nájemníků členů společenství-pronajímatelů) za každý den prodlení jejich úhrad, minimálně však 5.00 Kč, a to ve prospěch BBÚV jako odškodné za krytí nákladů spravované nemovitosti z prostředků společenství. Zároveň pronajímatelé zavazují své případné nájemníky povinností nahlásit společenství osoby trvale žijící s nimi ve společné domácnosti, kdy tito nájemníci mají právo nahlásit tyto osoby i správci.
3. Jednotliví členové společenství hlásí společenství, v souladu se stanovami a zákonem, osoby žijící s nimi jakožto s uživateli bytu ve společné domácnosti a tato hlášení mají právo nahlásit i správci, aby tento mohl naplnit skutečnosti popsané v bodě IV. odstavce 3. Za stejným účelem hlásí členové společenství-pronajímatelé společenství nebo správci osoby žijící ve společné domácnosti s jejich případnými nájemníky nebo zajišťují, aby je měli povinnost (vůči správci právo) nahlásit samotní jejich nájemníci, s povinností hradit společenství za nahlášené osoby příslušné platby. Členové společenství-pronajímatelé případně platí společenství patřičné platby za osoby žijící ve společné domácnosti s jejich nájemníky .

4. Členové společenství mají právo nahlásit správci případný záměr provést výhradně ze svých prostředků stavební úpravy společných prostor, jimiž by chtěli zlepšit stav nemovitosti, kdy správce má povinnost tento záměr oznámit společenství.

#### **V. Závěrečná a přechodná ustanovení**

1. Tato smlouva má charakter mandátní smlouvy a uzavírá se s účinností od data podpisu **na dobu neurčitou**.
2. Společenství vybaví správce jednorázovou plnou mocí, která jej jako zmocněnce oprávní k podání výpovědi smlouvy o správě domu (mandátní smlouvy) – dále jen „stávající smlouvu o správě“, na základě které vede pro společenství v den podpisu této smlouvy účetní a správní agendu domu současný smluvní právní subjekt (účetní firma nebo firma zajišťující správu nemovitostí) – dále jen „předchozí správce“. Správce se zavazuje, že „stávající smlouvu o správě“ vypoví nejpozději k **XX.XX.XXXX**. Tato jednorázová plná moc zároveň bude opravňovat správce k převzetí od „předchozího správce“ veškeré dokumentace domu jakož i veškeré dokumentace společenství, případně dokumentace členů společenství. V případě, že společenství správce takovouto plnou mocí nevybaví, zavazuje se, že „předchozímu správci“ „stávající smlouvu o správě“ k výše uvedenému termínu vypoví samo a zároveň se zavazuje, že správci předá v dostatečném předstihu veškerou nutnou dokumentaci, aby tento mohl před výše uvedeným datem členům společenství, případně nájemníkům domu vystavit zejména nové předpisy plateb (evidenční listy).
3. Ustanovení této smlouvy nabývají v plném rozsahu na účinnosti v den, kdy správce dům fyzicky převezme od předchozího správce a zavede jej do svého účetního a správcovského systému – dále jen „převzetí domu do správy“. Toto ustanovení se vztahuje zejména na povinnost společenství hradit na bankovní účet správce, pravidelnou měsíční provizi (viz. bod III. odst. 3.).
4. Výpovědní lhůta je na základě dohody smluvních stran šest měsíců. Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po měsíci, kdy byla výpověď doručena vypovídající stranou straně druhé.
5. V případě, že správce hrubým způsobem poruší některá ustanovení této smlouvy, případně způsobí-li společenství významnou škodu a toto neprodleně nenapraví, je společenství oprávněno tuto smlouvu o správě domu vypovědět s okamžitou účinností, t.j. v den doručení takové výpovědi správci. Vypovězením této smlouvy ze strany společenství, ze shora uvedených důvodů, není nikterak narušeno právo společenství na náhradu škody, která mu případně takto vznikla.
6. V případě, že správce zvýší celkovou měsíční cenu za poskytované služby v souladu s ustanoveními o zajištění její hodnoty (valorizaci) viz. body 2. a 3. odst. II., může společenství do konce měsíce, který následuje po měsíci v němž správce zvýšení cen společenství oznámil, tuto smlouvu vypovědět a to s dvouměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce, kdy byla takováto výpověď správci doručena.
7. Nejdříve lze tuto smlouvu kteroukoliv ze smluvních stran vypovědět v měsíci, kdy správce „převezme dům do správy“. Správce má povinnost od správce „převzít dům do správy“ v den, který následuje po dni, v němž pozbude na účinnosti „stávající smlouva o správě“, v tento den má společenství povinnost dům do správy správci předat. Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, je nejzazším termínem „převzetí domu do správy“ den, který následuje po datu stanoveném v odstavci 2. Termín „převzetí domu do správy“ se může rovněž úměrně prodloužit v případě, že toto bude vinou vyšší moci, případně překážkami ze strany „stávajícího správce“, na kterých neponese vinu ani jedna ze smluvních stran. Porušení kteréhokoliv výše uvedeného ustanovení v tomto 7. odstavci kteroukoli ze smluvních stran podléhá smluvní pokutě ve výši šestinásobku pravidelné měsíční provize (měsíční celkové ceny za poskytované služby správce), jejíž výše je stanovena v bodě II. této smlouvy. Smluvní pokuta je splatná ze strany, která některé z výše uvedených ustanovení porušila, k rukám strany poškozené a to do 14 dnů od data, kdy k tomuto porušení došlo.
8. Jakákoli změna této smlouvy vyžaduje písemnou podobu.
9. Spravovaná nemovitost bude označena štítkem správce.
10. V případě výpovědi je správce povinen včas společenství upozornit na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící společenství nedokončením jeho činnosti. Správce je povinen společenství předat dokumentaci týkající se nemovitosti do jednoho měsíce po datu, ke kterému byla výpověď podána. Toto se nevztahuje na doklady potřebné k vypracování vyúčtování. Správce je dále povinen předat účetní závěrku do jednoho měsíce po dni, ve kterém byly společenstvím předány poslední doklady potřebné k jejímu vypracování.
11. Správce se zavazuje zachovávat dobré jméno společenství a neučinit žádné rozhodnutí, které by poškodilo jeho jméno. Správce se dále zavazuje všechna data a údaje o společenství a jeho členech zachovávat jako důvěrná.
12. Tato smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, kdy jeden originál náleží správci a druhý originál společenství.

V Českých Budějovicích dne.....

Společenství:.....

Správce:.....

**Příklad metody výpočtu úpravy celkové ceny za správu:**

Míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen k předchozímu měsíci (Měsíční přírůstek indexu spotřebitelských cen = MP-ISC)

Vyjadřuje procentní změnu cenové hladiny sledovaného měsíce proti předchozímu měsíci.

Rok	Měsíc												
<b>Fixní hodnota ceny 83,31</b>													
MP-ISC v prvním roce	1,2	0,3	0,1	0,6	0,1	1,2	3,5	0,7	0,6	0,4	0,4	0,5	
načítání indexu (MP-ISC)	1,2	1,5	1,6	2,2	2,3	3,5	7	7,7	8,3	8,7	9,1	9,6	
aktuální hodnota ceny	83,31 Kč	83,31 Kč	83,31 Kč	83,31 Kč	83,31 Kč	83,31 Kč	83,31 Kč x 1,07 = 89,14 Kč		89,14 Kč	89,14 Kč	89,14 Kč	89,14 Kč	
MP-ISC v druhém roce	4	0,6	0,1	0,3	0,1	0,3	1,9	-0,2	0,1	-0,2	-0,2	-0,2	
načítání indexu (MP-ISC)	13,6	14,2	14,3	14,6	14,7	15	16,9	16,7	16,8	16,6	16,4	16,2	
aktuální hodnota ceny	83,31 Kč x 1,136 = 94,64 Kč		94,64 Kč	94,64 Kč	94,64 Kč	94,64 Kč	94,64 Kč	94,64 Kč	94,64 Kč	94,64 Kč	94,64 Kč	94,64 Kč	
MP-ISC v třetím roce	0,8	0	-0,2	0,3	-0,1	0,2	0,8	0,1	-0,1	0	0,2	0,5	
načítání indexu (MP-ISC)	17	17	16,8	17,1	17	17,2	18	18,1	18	18	18,2	18,7	
aktuální hodnota ceny	94,64 Kč	94,64 Kč	94,64 Kč	94,64 Kč	94,64 Kč	94,64 Kč	83,31 Kč x 1,18 = 98,31 Kč		98,31 Kč	98,31 Kč	98,31 Kč	98,31 Kč	
MP-ISC v čtvrtém roce	1,7	-1,4	0	-0,1	-3,5	0,6	0,6	0,2	0	0,3	0,1	0,2	
načítání indexu (MP-ISC)	20,4	19	19	18,9	15,4	16	16,6	16,8	16,8	17,1	17,2	17,4	
aktuální hodnota ceny	98,31 Kč	98,31 Kč	98,31 Kč	98,31 Kč	83,31 Kč x 1,154 = 96,14 Kč		96,14 Kč	96,14 Kč	96,14 Kč	96,14 Kč	96,14 Kč	96,14 Kč	
MP-ISC v pátém roce	-1,9	0	0,1	0,4	0,6	-1	-3	-6,8	-0,7	0	-0,1	0,1	
načítání indexu (MP-ISC)	15,5	15,5	15,6	16	16,6	15,6	12,6	5,8	5,1	5,1	5	5,1	
aktuální hodnota ceny	96,14 Kč	96,14 Kč	96,14 Kč	96,14 Kč	96,14 Kč	96,14 Kč	96,14 Kč	83,31 Kč x 1,058 = 88,14 Kč		88,14 Kč	88,14 Kč	88,14 Kč	
MP-ISC v šestém roce	-1,5	-0,2	-0,1	-3,1	-4,8	-0,3	0,5	-0,2	-0,5	-0,3	-0,2	0,2	
načítání indexu (MP-ISC)	3,6	3,4	3,3	0,2	-4,6	-4,9	-4,4	-4,6	-5,1	-5,4	-5,6	-5,4	
aktuální hodnota ceny	88,14 Kč	88,14 Kč	88,14 Kč	88,14 Kč	83,31 Kč x 0,954 = 79,48 Kč		79,48 Kč	79,48 Kč	79,48 Kč	79,48 Kč	79,48 Kč	79,48 Kč	
MP-ISC v sedmém roce	1,6	1,2	-0,1	1,2	0	0	1,1	0,3	0,1	0,1	0,5	0,2	
načítání indexu (MP-ISC)	-3,8	-2,6	-2,7	-1,5	-1,5	-1,5	-0,4	-0,1	0	0,1	0,6	0,8	
aktuální hodnota ceny	79,48 Kč	79,48 Kč	79,48 Kč	79,48 Kč	79,48 Kč	79,48 Kč	79,48 Kč	79,48 Kč	83,31 Kč x 1,0 = 83,31 Kč		83,31 Kč	83,31 Kč	