

**Mandátní smlouva
o obstarání správy společných částí domu s jednotkami ve vlastnictví**

uzavřená podle § 566 až 576 obchodního zákoníku a zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění, 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) v platném znění

Smluvní strany:

1. Společenství pro dům čp. 432, ulice Rýmařovská, Praha 18 - Letňany

se sídlem: Rýmařovská 432, Praha 18 – Letňany, PSČ 199 00

zast: JUDr. Leonou Jacháčkovou, pověřeným vlastníkem

zaps. v rejstříku společenství, vedeném MS v Praze,

IČ:

(dále jen „společenství“)

a

2. V č e l a – spotřební družstvo Praha

se sídlem Hradební 9/768/, 110 00 Praha 1

zast.: RNDr. Ondřejem Dvořákem, předsedou představenstva

Ing. Zdeňkem Havelkou, místopředsedou představenstva

zaps. v obchodním rejstříku, vedeném MS v Praze, oddíl Dr XCIX, vložka 570

IČ: 00032468

(dále jen „správce“)

uzavírají následující smlouvu o obstarání správy společných částí domu čp. 432, ulice Rýmařovská, Praha 18 - Letňany :

Čl. I. Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je úplatné zajišťování správy, provozu a oprav společných částí uvedeného domu čp. 432 včetně zastavěného pozemku parc.č. 629/125 v k.ú. Letňany (dále jen správa) a stanovení některých práv, povinností a výkonů činností vyplývajících ze vztahů vlastníků, společenství vlastníků a správce domu.
2. Pro vymezení předmětu smlouvy platí současně příslušná ustanovení smlouvy o výstavbě, zapsané vkladem do katastru nemovitostí s účinností ode dne 12.3.2003, která jsou závazná i pro správce.
3. Obstaravatelská činnost podle odstavce 1 spočívá v právních jednáních jménem společenství a na jeho účet na základě plné moci nebo v praktických činnostech, k nimž plné moci není třeba. Správce je povinen neprodleně informovat společenství a vyžádat si zvláště jeho pokyny resp. plnou moc, jestliže je zapotřebí k zabezpečení výkonu práv a povinností společenství. Společenství je povinno vydat správci na jeho požádání plnou moc, která je zapotřebí ke splnění povinností správce. Plnou moc k zabezpečení výkonu práv a povinností správce může společenství udělit i bez vyžádání. Správce je povinen plnou moc přijmout.

Čl. II. Práva a povinnosti správce

Správce je oprávněn k následujícím jednáním a činnostem jménem společenství:

- a) obstarávání oprav, udržování a provozu společných částí domu a společných technických zařízení a sítí tak, aby společné části domu mohly sloužit řádnému užívání jednotek v domě, zejména:
 - revize a opravy rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odpadů odpadních vod, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
 - plnění dalších povinností pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
 - vymáhání plnění povinností uložených vlastníkům jednotek;
- b) provádění rekonstrukcí a modernizací společných částí domu;
- c) zajištění výkonu práv a povinností vyplývajících z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví a o požární ochraně ve vztahu ke společným částem domu;

- d) vedení účetnictví společenství, vypracování účetní závěrky a přiznání k dani z příjmů právnických osob a postoupení zpracovaných dokladů společenství 10 dnů před právním předpisem danou lhůtou k jeho předložení (pokud společenství začalo pobírat příjmy podrobené dani nebo mu vznikla povinnost srážet daň nebo zálohy na ni);
- e) předkládá shromáždění vlastníků návrh na výši záloh na opravy, rekonstrukce a modernizaci domu. Na základě schválených záloh stanoví správce výši měsíční tvorby zálohy za dům jako 1/12 z celkové roční tvorby zálohy za dům a výši měsíční tvorby této zálohy připadající na jednotlivé vlastníky jednotek. Správce je oprávněn měnit v průběhu zúčtovacího období výši měsíčních záloh dle tohoto odstavce jen na základě souhlasu společenství;
- f) předkládá shromáždění vlastníků návrh nákladů spojených se správou domu pro následující kalendářní rok včetně rezervy na neplánované výdaje, zejména návrhů na odstranění závad havarijního charakteru nebo závad zjištěných revizemi. Na základě schválených záloh stanoví správce výši měsíční tvorby zálohy za dům jako 1/12 z celkové roční tvorby zálohy za dům a výši měsíční tvorby této zálohy připadající na jednotlivé vlastníky jednotek. Správce je oprávněn měnit v průběhu zúčtovacího období výši měsíčních záloh dle tohoto odstavce jen na základě souhlasu společenství;
- g) uzavírání smlouvy o pojištění domu;
- h) 1. Uzavírání smluv o zajištění dodávky služeb poskytovaných s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), s výjimkou těch, které si vlastníci jednotek zajišťují od dodavatele přímo (dodávky el. energie a plynu přímo do jednotek) tj. dodávky studené vody, odvod odpadních vod, úklid společných prostor domu, odvoz domovního odpadu, dodávky tepla a teplé užitkové vody (kromě bytových nástaveb), provozu výtahů, osvětlení společných částí domu a udržování provozuschopnosti společné televizní antény, a tyto smlouvy nebo jejich změny předkládat předem ke schválení orgánu společenství dle stanov společenství.
2. stanovení výše předpokládaných ročních výdajů za služby poskytované podle předchozího bodu, odvozené z cen služeb za uplynulý rok nebo z předpokládaných cen běžného roku, celkové výše roční zálohy na úhrady za služby na dům, výše měsíční zálohy za dům jako 1/12 z celkové roční zálohy za dům a výše měsíční zálohy připadající na jednotlivé vlastníky jednotek v souladu s příslušnými předpisy a rozhodnutím společenství. Správce je oprávněn měnit v průběhu zúčtovacího období takto stanovenou výši jen v případě změn ceny poskytovaných služeb ze strany jejich dodavatelů nebo při změně rozsahu poskytovaných služeb. Změnu výše měsíčních záloh písemně oznámí správce společenství nejpozději 30 dnů před začátkem kalendářního měsíce, ve kterém poprvé ke změně záloh dojde.
3. Zabezpečení provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům než členům společenství vlastníků (pokud v domě jsou) a nakládání s nimi podle písemným pokynů společenství. Zajišťování zúčtování plateb se subjekty, jimž tato zařízení slouží.

- ch) správce se zavazuje, že pro přijímání záloh na výdaje na správu domu dle písm. f) a pro přijímání záloh na služby dle písm. h) odst. 2 a případně dalších plateb souvisejících se spravovaným domem zřídí účet u banky. Po sdělení jeho čísla budou veškeré výše uvedené platby zasílány na tento účet;
- i) správce je oprávněn financovat z účtu zřízeného podle písm. ch) výdaje za služby a všechny výdaje spojené se správou domu. Vynakládat prostředky nad rámec předpokládaných výdajů, s výjimkou výdajů na odvracení bezprostředně hrozících škod, je oprávněn jen s písemným souhlasem společenství;
- j) Vyúčtování záloh složených podle písm. e) za celý dům a podle jednotlivých vlastníků jednotek, předloží správce společenství v zákonem stanovené lhůtě. V případě celkového kladného salda z přeplatků a nedoplatků z těchto záloh převede správce příslušnou částku na účet společenství nejpozději do 30 dnů po vyúčtování. V případě prodlení je správce povinen zaplatit společenství (vlastníkům jednotek) úrok z prodlení ve výši dle § 1 nařízení vlády č. 142/1994 Sb. Přeplatek dlouhodobé zálohy na opravy, rekonstrukce a modernizaci domu podle písm.e) se nevypořádává a převede se do dalšího roku;
- k) Správce je povinen na základě žádosti společenství předložit k nahlédnutí faktury za služby a jiné doklady o výdajích a příjmech za spravovaný dům a připravit podklady veškerých dokumentů pro vedení právních sporů a jednání;
- l) Správce je povinen jednou ročně předložit společenství zprávu o své činnosti včetně výsledků hospodaření domu, přehled o stavu společných částí domu a o ostatních závažných skutečnostech spojených se zajišťováním správy.

Při výkonu správy je správce povinen postupovat v rámci této smlouvy v souladu se zájmy společenství. Při tom odpovídá za škodu, která by byla způsobena porušením jeho povinností, popř. překročením udělené plné moci.

Správce je povinen před ukončením jeho činnosti podle této smlouvy podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti.

Čl. III. Práva a povinnosti společenství

1. Finanční prostředky složené vlastníky jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku jako zálohy složené vlastníky jednotek jakož i zálohy na služby složené vlastníky jednotek na účet uvedený v Čl. II písm. ch) jsou určeny k úhradě nákladů spojených se správou domu a pozemku a správce je oprávněn je použít v rozsahu uvedeném v článku II. této smlouvy.

2. Společenství je povinno poskytovat správci součinnost, která je nutná k řádnému plnění této smlouvy, neprodleně písemně informovat správce o změně vlastníků jednotek v domě a bezodkladně oznámit správci veškeré skutečnosti rozhodné pro plnění předmětu smlouvy.

3. Společenství poskytne správci veškeré potřebné podklady pro vyúčtování záloh podle čl. II. písm. j) této smlouvy, zejména způsob rozvržení výdajů za služby na jednotlivé vlastníky jednotek není-li tento způsob upraven zvláštními předpisy či stanovami společenství.

4. Společenství udělí správci zvláštní plnou moc k úkonům, k nimž je potřebná.

5. Za plnění předmětu této smlouvy je společenství povinno platit správci odměnu za správu společných částí domu a činností s touto správou souvisejících a za vedení účetnictví a zpracování příznání k dani z příjmů. Odměna je splatná do posledního dne běžného měsíce a je stanovena následujícím způsobem:

- za jednu bytovou jednotku částkou ve výši 200,- Kč/měsíčně (bez DPH),
- za jednu garáž částkou ve výši 50,- Kč/měsíčně (bez DPH),
- za jeden nebytový prostor - komoru částkou ve výši 20,- Kč/měsíčně (bez DPH),
- za jeden nebytový prostor částkou ve výši 500,- Kč/měsíčně (bez DPH).

Tato odměna se upraví každoročně v závislosti na růstu spotřebitelských cen za uplynulý rok.

Čl. IV. Výpověď

Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu je možno ukončit výpovědí. Na základě výpovědi doručené druhé smluvní straně před 30. 4. příslušného kalendářního roku končí účinnost této smlouvy k 31. 12. příslušného kalendářního roku. Správce má však povinnost provést za příslušný kalendářní rok (zúčtovací období) vyúčtování v zákonem stanovené lhůtě. Výpověď musí mít písemnou formu. Nejpozději v den skončení výkonu správy je správce povinen předložit společenství zprávu o své činnosti a písemné materiály, které měl v souvislosti s touto činností k dispozici, jakož i věcné a peněžní prostředky, které mu byly svěřeny.

Správce je povinen učinit všechna opatření, která jsou nutná k odvrácení škody v důsledku ukončení činnosti správce ve prospěch společenství.

Čl. V. Společná a závěrečná ujednání

1. Dnem splnění všech peněžních závazků podle této smlouvy, a to jak společenství vůči správci, tak i správce vůči společenství, je den odepsání dlužných částek z účtu dlužníka.

2. Společenství zplnomocňuje správce podpisem této smlouvy k právním úkonům (veškerá jednání a uzavírání smluv včetně výkonu práv a povinností z nich vyplývajících) v rozsahu zabezpečení povinností správce podle této smlouvy.

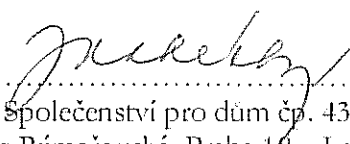
3. Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy je možno provádět pouze písemnými, průběžně číslovanými dodatky.

4. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž jeden obdrží správce a jeden společenství.

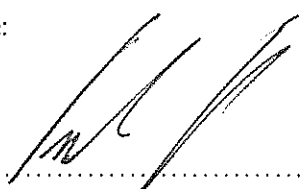
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 10.1.2005

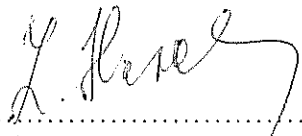
V Praze dne 10.1.2005

Společenství:


.....
Společenství pro dům čp. 432,
ulice Rýmařovská, Praha 18 – Letňany
JUDr. Leona Jacháčková
pověřený vlastník

Správce:


.....
V č e l a – spotřební družstvo Praha
RNDr. Ondřej Dvořák
předseda představenstva


.....
V č e l a – spotřební družstvo Praha
Ing. Zdeněk Havelka
místopředseda představenstva