



**Smlouva o obstarávání správy domu  
ve vlastnictví Společenství vlastníků jednotek.....  
na ulici.....**

**uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění**

**I.  
Smluvní strany**

Společenství vlastníků: .....  
Se sídlem: .....  
Zastoupené: .....  
IČ: .....  
Bankovní spojení: .....  
Zapsané: u KS v Ostravě, oddíl S, vložka č. ....  
e-mail: .....  
tel: .....  
(dále jen jako „Společenství“)

a

**LAER – správa domů, s.r.o.**

Se sídlem: J. Trčky 1155, Frýdlant nad Ostravicí, PSČ 739 11  
Provozovna: Tyršova 12, Ostrava- Moravská Ostrava, PSČ 702 00  
Zastoupena: Ing. Artur Volek - jednatel  
IČ: 268 30 981  
DIČ: CZ 268 30 981  
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.  
Číslo účtu: 1654377389/0800  
Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě po sp. zn. C 26943  
e-mail: [laer@laer.cz](mailto:laer@laer.cz)  
tel: 721 456 668  
(dále jen jako „Správce“)

**II.  
Úvodní ustanovení  
výklad některých pojmů v této smlouvě**

1. Usnesením Společenství ze dne ... bylo mimo jiné rozhodnuto o určení Správce jakožto osoby, která v rozsahu sjednaném dle této smlouvy zajišťuje některé provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku, a rovněž byla schválena tato smlouva.
2. Uzavřením této smlouvy se Správce není dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí z občanského zákoníku a stanov Společenství.
3. Pro účely této smlouvy smluvní strany definují některé pojmy následovně:

**dům**

stavba stojící na pozemku parc. č. .... v obci ....., katastrálním území ....., je bytovým domem se .... bytovými jednotkami. Dům je zapsán u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště ....., v katastru nemovitostí vedeném pro obec ....., katastrální území ....., LV č.: .....

**pozemek**

pozemek, na kterém stojí dům, tj. pozemek parc. č. ...., zastavěná plocha a nádvoří, o výměře ....., který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště ....., v katastru nemovitostí vedeném pro obec ....., katastrální území....., LV č.: .....

**jednotka**

byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu specifikovaná v Prohlášení vlastníků

**společné části domu**

části domu určené pro společné užívání jednotlivými vlastníky domu specifikované v Prohlášení vlastníka

**drobná údržba**

dílní oprava a udržování společných částí domu o předpokládaných nákladech do výše 10.000,- Kč, realizovaná správcem na základě potřeb, je-li tak touto smlouvou dohodnuto, anebo na základě dílčích požadavků statutárního orgánu Společenství k zachování provozuschopnosti společných částí domu

**běžná údržba**

větší oprava nebo výměna společných částí domu nad rozsah drobné údržby do výše 50.000,- Kč, realizovaná na základě potřeb a dílčích požadavků statutárního orgánu Společenství po předchozím souhlasu statutárního orgánu Společenství

**plánovaná údržba**

větší oprava nebo výměna společných částí domu nad rozsah běžné údržby nad 50.000,- Kč, s podmínkou výběru dodavatele prostřednictvím poptávkového řízení s rozhodovací pravomocí shromáždění Společenství

**revize na vyhrazených zařízeních ve společných částech domu**

předepsané kontroly, zkoušky a revize technických zařízení ve společných částech domu s četností v souladu se souvisejícími předpisy

**služby**

plnění poskytovaná prostřednictvím dodavatelů služeb k zabezpečení užívání jednotek, jejichž přesný rozsah je uveden v čl. IX. odst. 1 této smlouvy

**správa domu**

správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí; správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu; správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku

**účet Společenství**

samostatný běžný bankovní účet (uveden v záhlaví smlouvy), který slouží k zajištění finančních operací při provozu domu, ke kterému má Správce zplnomocnění v rozsahu určeném Společenstvím

**člen Společenství**

členem společenství je fyzická nebo právnická osoba, která nabyla vlastnictví k jednotce v domě

**společní členové Společenství**

společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů; pokud se v textu této smlouvy hovoří o členech Společenství, pak se tím rozumí, není-li určeno jinak, rovněž společní členové Společenství

**uživatel jednotky**

fyzická nebo právnická osoba užívající jednotku se souhlasem člena Společenství

**stanovy**

stanovy Společenství jsou souborem práv a povinností jednotlivých členů Společenství, s určením pravomocí jednotlivých orgánů, které byly přijaty shromážděním Společenství a jsou vedeny ve veřejném rejstříku příslušného soudu

**III.****Předmět smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je závazek Správce zajišťovat pro Společenství správu, provoz a opravy společných částí domu a dále zajišťovat objednané služby spojené s užíváním jednotek v domě a povinnost Společenství za tuto činnost zaplatit Správci sjednanou odměnu.

2. Činnost správce dle předchozího odstavce tohoto článku smlouvy spočívá v právních jednáních jménem Společenství a na jeho účet na základě udělené plné moci jakož i v dalších praktických činnostech, k nimž plné moci není třeba.

#### IV. Doba plnění

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Správce zahájí výkon správy domu od **1.1.2018**.
3. Tuto smlouvu lze zrušit dohodou smluvních stran, výpovědí nebo odstoupením od smlouvy dle ust. čl. XIV. této smlouvy.
4. Výpovědní doba je šest měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Po dobu výpovědní lhůty vykonává Správce veškerou činnost vyplývající z této smlouvy.

#### V. Odměna

1. Odměna za správu domu je stanovena dohodou smluvních stran takto:
  - 1.1. Společenství je povinno hradit v rámci této smlouvy Správci měsíční správcovský poplatek (dále jen jako „**Odměna**“) za obstarávání správy domu ve výši .....,- Kč (.....,-Kč/jednotku x 66 jednotek + DPH);
  - 1.2. V Odměně nejsou zahrnuty hotové výdaje (náklady) na soudní výlohy, poštovné a další náklady na zhotovení potřebných listin a náklady Správcem nutně vynaložené na úhradu služeb poskytované nad rámec této smlouvy, které jsou zúčtovány dle aktuálního ceníku správce. Dále zde nejsou zahrnuty služby, jež jsou poskytovány Společenství třetími osobami.
2. Správce odpovídá za to, že sazba DPH za jeho služby je stanovena v souladu s platnými právními předpisy.

#### VI. Platební podmínky

1. V návaznosti na zplnomocnění k bezhotovostním operacím dle článku VII. odst. 10 této smlouvy, si Správce Odměnu inkasuje z účtu Společenství v termínu 18. dne daného měsíce, v němž je správa vykonávána. Odměna tvoří součást nákladů na správu domu a bude rozúčtována na jednotlivé vlastníky dle kritérií stanovených ve stanovách anebo dle usnesení shromáždění Společenství.
2. V případě, že nedojde z jakéhokoliv důvodu k platbám Odměny dle předchozího odstavce tohoto článku smlouvy, pak Společenství hradí Odměnu na účet Správce nejpozději 30. dne daného měsíce, v němž byla správa vykonávána, a to na základě výzvy Správce.
3. Podkladem pro úhradu činností Správce nad rámec Odměny budou faktury, které budou mít náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, a náležitosti stanovené § 435 občanského zákoníku.
4. Smluvní strany se dohodly, že Správce je oprávněn upravit výši Odměny počínaje rokem následujícím po uzavření této smlouvy, v závislosti na míře průměrné roční inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (dále jen jako „**Míra inflace**“) v uplynulém kalendářním roce s tím, že tato Odměna se zvýší o částku odpovídající Míře inflace za ten který uplynulý kalendářní rok v období od 1. 1. do 31. 12. příslušného roku stanovené dle oficiálních statistických údajů Českého statistického úřadu, případně orgánu, který by snad v budoucnu Český statistický úřad nahradil.

Při úpravě výše Odměny bude postupováno tak, že Správce sdělí Společenství rozsah zvýšení Odměny pro další kalendářní rok, vyplývající z Míry inflace za předchozí kalendářní rok vždy nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku s tím, že s tímto sdělením doučtuje Společenství zvýšení Odměny za období od 1. 1. do 31. 3. příslušného kalendářního roku a stanoví zvýšené splátky Odměny pro období od 1. 4. příslušného kalendářního roku do 31. 3. následujícího kalendářního roku.

Správce je oprávněn sdělit Společenství rozsah zvýšení Odměny, doučtovat tuto Odměnu za předchozí kalendářní měsíce a stanovit zvýšené splátky pro další kalendářní měsíce toho kterého kalendářního roku i kdykoliv po 31. 3. příslušného kalendářního roku, nejpozději však do 31. 12. příslušného kalendářního roku.

## VII.

### Úhrada nákladů, ceny, zálohy, vyúčtování

1. Ceny oprav, udržování a poskytování služeb budou stanoveny v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění, a dle vyhlášky č. 450/2009 Sb., kterou se provádí zákon o cenách, a ve znění platných cenových výměrů MF ČR.
2. Vlastníci všech jednotek hradí prostřednictvím „předpisu“ předepsané zálohy na služby spojené s užíváním jednotek ve výši stanovené na základě známé skutečnosti předcházejícího období, indexované o signalizované zvýšení cen, eventuálně na základě zvýšení objemu nebo kvality jednotlivých služeb, které podléhají schválení shromážděním Společenství v souladu se stanovami. Dále přispívají do fondu oprav, z kterého se hradí opravy, údržba, pojištění společných částí domu a dále náklady spojené se zajištěním stálé havarijní služby, poštovné, prováděním revizí a předepsaných kontrol společných částí domu a pozemku apod., včetně vytváření finančních zdrojů pro plánované větší opravy domu.
3. Fond oprav je stanoven dle spoluvlastnického podílu jednotlivých vlastníků jednotek, není-li stanoveno stanovami Společenství jinak.
4. Souhrn plateb za daný měsíc jednotlivých vlastníků jednotek (viz Evidenční listy) budou vlastníci jednotlivých jednotek poukazovat na účet Společenství nejpozději do data stanoveného Společenstvím. Úhradu těchto plateb lze (po dohodě se Správcem) provést pod variabilním symbolem bezhotovostním převodem na účet Společenství nebo uhradit předpis v hotovosti na podkladně Správce. Tyto případné hotovostní platby na pokladně Správce budou zpoplatněny dle vnitřních předpisů správce.
5. Správce domu může v průběhu roku změnit výši měsíčních záloh na služby spojené s užíváním jednotek, pouze je-li pro to důvod vyplývající ze změny dané zvláštním předpisem, z rozhodnutí cenového orgánu (např. výměry MF ČR).
6. Správce může v průběhu roku zvýšit výši měsíčních záloh na služby spojené s užíváním jednotek na základě individuální žádosti vlastníka.
7. Měsíční příspěvky do fondu oprav může Správce změnit jen na základě rozhodnutí shromáždění Společenství.
8. Náklady na služby spojené s užíváním jednotek budou zúčtovány mezi vlastníky jednotek dle souvisejících předpisů event. na základě kritérií dle stanov či usnesení shromáždění Společenství. Případné nedoplatky budou vlastníkům jednotek vyúčtovány a předepsány k úhradě na účet Společenství. Přeplatky zašle Správce do termínu určeného příslušnými předpisy bezhotovostním převodem na účty členů Společenství nebo uživatelů jednotek, event. přeplatky vyplatí Správce prostřednictvím zástupců Společenství v hotovosti.
9. Nevyčerpané příspěvky do fondu oprav se vlastníkům jednotek nevrací a převádějí se do následujícího roku. S jejich výší je Správce povinen seznámit statutární orgán Společenství nejpozději v termínu konečného vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotek.
10. Společenství si zřídilo svůj účet u ..... se službou internetového bankovníctví a zavazuje se zplnomocnit Správce k bezhotovostním operacím pomocí této služby.

## VIII.

### Práva a povinnosti Společenství

1. Statutární orgán Společenství je povinen předávat průběžně Správci veškeré doklady rozhodné pro provádění správy a vedení účetnictví, nejpozději do 20. dne následujícího měsíce.
2. Statutární orgán Společenství se zavazuje poskytovat Správci součinnost potřebnou k výkonu činností podle této smlouvy a dávat mu na vědomí veškeré dokumenty a usnesení přijaté orgány Společenství, případně jej písemně informovat o záležitostech týkajících se správy domu a dohodnout se Správcem na podmínkách zajištění nového požadavku. Správce nenese odpovědnost za realizaci úkolů, stanovených Společenstvím, s nimiž nebyl seznámen.
3. Statutární orgán Společenství je povinen přizvat Správce ke všem rozhodujícím jednáním týkajícím se správy domu. V případě jeho nepřítomnosti je statutární orgán Společenství povinen předat Správci neprodleně zápis nebo informace o jednáních, kterých se Správce nezúčastnil.

4. Statutární orgán Společenství se zavazuje poskytnout Správci dostatečnou součinnost potřebnou pro řádné plnění předmětu této smlouvy, zejména poskytne Správci pomoc při zajištění podkladů, doplňujících údajů, upřesnění vyjádření a stanovisek, jejichž potřeba vznikne v průběhu plnění této smlouvy. Statutární orgán Společenství poskytne tuto pomoc Správci ve lhůtě a rozsahu dojednaném oběma smluvními stranami.
5. Statutární orgán Společenství a členové Společenství se zavazují, že jakékoliv informace, které se dověděli v souvislosti s plněním předmětu této smlouvy nebo které jsou obsahem předmětu této smlouvy, neposkytnou třetím osobám.

## IX.

### Práva a povinnosti Správce

1. Správce je povinen zabezpečovat plnění spojená s užíváním jednotek a sjednávat, uzavírat, podepisovat, měnit a rušit smlouvy s dodavatelem služeb spojených s užíváním jednotek na:
  - 1.1. dodávku pitné vody a odvod odpadních vod do veřejné kanalizace
  - 1.2. dodávku elektrické energie do společných částí a zařízení domu
  - 1.3. dodávku tepla
  - 1.4. dodávku teplé užitkové vody
  - 1.5. havarijní služby
  - 1.6. servis výtahu
  - 1.7. servis společné televizní antény
  - 1.8. úklid společných prostor
  - 1.9. eventuálně po vzájemné dohodě zajišťuje další služby spojené s užíváním jednotek.
2. Na společných částech zajišťovat zejména:
  - 2.1. stálou havarijní službu včetně odstranění havárií (nejnutnější zásahy v rozsahu zamezení vzniku následných škod)
  - 2.2. drobnou údržbu průběžně dle nutnosti a stavu opotřebení a na základě požadavku zástupců Společenství a za předpokladu dostatečného finančního krytí
  - 2.3. běžnou údržbu jen na základě požadavku nebo souhlasu Společenství, který bude obsahovat dohodu o způsobu a formě financování
  - 2.4. plánovanou údržbu na základě odsouhlaseného plánu údržby, nebo požadavku Společenství, který bude obsahovat rozhodnutí o:
    - 2.4.1. způsobu zajištění dodavatele projekčních prací
    - 2.4.2. způsobu a formě financování
    - 2.4.3. způsobu zajištění dodavatele stavebních prací (včetně požadavku na zorganizování výběrového řízení)
    - 2.4.4. formě a rozsahu zastoupení ve věcech stavebního řízení a kontrolní činnosti
  - 2.5. předepsané kontroly, zkoušky a revize technických zařízení ve společných prostorách domu a odstranění závad zjištěných těmito kontrolami, zkouškami a revizemi
 

|  |                     |
|--|---------------------|
| četnost předepsaných revizí a kontrol:                               |                     |
| 2.5.1. revize elektroinstalace společných prostor dle ČSN 331500     | jedenkrát za 5 let  |
| 2.5.2. revize hromosvodu dle ČSN 331500                              | jedenkrát za 5 let  |
| 2.5.3. kontrola požárně bezpečnostních zařízení dle vyhl. 246/01 Sb. | jedenkrát za 1 rok  |
| 2.5.4. kontrola dodržování podle zák. 133/85 Sb.                     | jedenkrát za 1 rok  |
| 2.5.5. kontrola ručních hasících přístrojů dle vyhl. MV 246/01 Sb.   | jedenkrát za 1 rok  |
| 2.5.6. revize domovních plynovodů dle vyhl. 85/78 ČÚBP               | jedenkrát za 3 roky |
| 2.5.7. provozní kontroly domovních plynovodů                         | jedenkrát za 1 rok  |
| 2.5.8. odborné prohlídky výtahů ČSN 332570 kontroly výtahů           | dvakrát za 1 rok    |
| 2.5.9. odborné zkoušky výtahů  | jedenkrát za 3 roky |
| 2.5.10. revize STA dle ČSN 330300                                    | jedenkrát za 2 roky |
3. Vést přehlednou a úplnou evidenci a doklady o příjmech a výdajích spojených se správou domu odděleně od jiných spravovaných domů, jak na úseku oprav, tak na úseku služeb poskytovaných s užíváním jednotek a na požádání umožnit statutárnímu orgánu Společenství nahlédnout do dokladů.
4. Správce je povinen předložit jednou ročně Společenství zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, případně i o jiných významných skutečnostech.

5. Správce je povinen předepsat a vyúčtovat výši záloh a nákladů na služby spojené s užívání jednotlivých jednotek v souladu se souvisejícími předpisy.
6. Vést a archivovat předanou, případně nově vytvořenou technickou dokumentaci a ekonomickou agendu k tomu.
7. Správce je povinen vést účetnictví Společenství (dle platných zákonů), připravit podklady pro daňové přiznání k dani z příjmu a dle dohody popřípadě zpracovat daňové přiznání.
8. Správce se zavazuje informovat jednou za čtvrtletí zástupce Společenství o platební nedisciplinovanosti jednotlivých vlastníků jednotek.
9. Při obstarávání výkonu správy je Správce povinen dbát projednaných a dohodnutých pokynů Společenství, odchýlit se od nich může jen tehdy, je-li to v zájmu Společenství nutné a nemůže-li včas dosáhnout jeho souhlasu. O těchto případech je Správce povinen neprodleně informovat statutární orgán Společenství. Správce se však nesmí odchýlit od pokynů v případech zakázaných touto smlouvou.
10. Správce odpovídá za správnost své činnosti v rozsahu včasně mu předaných podkladů a dokladů statutárním orgánem Společenství. Při nedodržení termínů pro předávání podkladů je Správce oprávněn prodloužit lhůtu pro zpracování podkladů, po kterou je statutární orgán Společenství v prodlení s předáním těchto podkladů. Správce v těchto případech rovněž nenese odpovědnost za případné sankce, uplatněné vůči Společenství z titulu nedodržení závazných termínů.
11. Správce je povinen při výkonu správy domu upozornit Společenství na zřejmou nevhodnost jeho pokynů, které by mohly mít za následek vznik škod, a to ihned, když se takovou skutečnost dozvěděl. V případě, že Společenství i přes upozornění Správce na splnění pokynů trvá, Správce neodpovídá za škodu takto vzniklou.
12. Správce je povinen postupovat při výkonu správy domu osobně, poctivě a pečlivě podle svých schopností. Svěřil-li Správce výkon správy domu jinému subjektu, odpovídá jako by tuto správu prováděl sám.
13. Správce neručí za škody způsobené živelnými pohromami a za škody způsobené třetími osobami nebo vzniklé v důsledku nedostatku finančních prostředků Společenství. Jinak se odpovědnost za škodu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, nestanoví-li smlouva jinak.

## **X.**

### **Postavení členů společenství**

1. Dle příslušných ustanovení stanov Společenství jsou vlastníci jednotek povinni zejména:
  - 1.1. oznámit Správci každou skutečnost rozhodnou pro změnu sjednaných záloh nebo zúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotek a to do 30 dnů od jejího vzniku;
  - 1.2. udržovat svou jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání; zajišťovat na vlastní náklad opravu a údržbu jednotky;
  - 1.3. odstranit závady ve své jednotce na své náklady tak, aby předešel případným škodám na majetku ostatních vlastníků nebo škodám na společných částech domu;
  - 1.4. 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;
  - 1.5. oznámit statutárnímu orgánu Společenství bez zbytečného odkladu potřebu oprav společných částí v domě a umožnit její provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
  - 1.6. pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku, po předchozím vyzvání umožnit přístup do jednotky; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně statutární orgán Společenství alespoň 3 dny předem
  - 1.7. zpřístupnit jednotku za účelem odečtu poměrových měřidel;
  - 1.8. předávat Správci do 30. dnů od data zdanitelného plnění účetní doklady, které byly odsouhlaseny zástupcem Společenství k zúčtování;
  - 1.9. dodržovat právní předpisy, stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství schválená v souladu s obecně závaznými právními předpisy a stanovami, řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky; řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení
  - 1.10. včas hradit stanovené příspěvky na správu domu a zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování;

- 1.11. 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 občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě; upravuje-li vlastník stavebně svou jednotku, umožní do ní nebo do společné části, která mu výlučně slouží k užívání, přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu;
- 1.12. zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto;
- 1.13. oznámit vlastníkům jednotek prostřednictvím statutárního orgánu a osoby odpovědné za správu domu a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v jednotce domácnost, s uvedením jejich jména a příjmení;
- 1.14. oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu a osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce; to platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotku k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby;
- 1.15. oznamovat Společenství a osobě odpovědné za správu domu 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 závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo;
- 1.16. předat statutárnímu orgánu Společenství ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby;
- 1.17. oznamovat Společenství a osobě odpovědné za správu domu aktuální poštovní adresu, telefonické spojení, popřípadě jiný kontaktní údaj.

## **XI.**

### **Pravidla přípravy a realizace plánované údržby společných částí domu**

1. Správce při příležitosti vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotek předloží zástupcům Společenství návrh plánu nutných oprav a údržby společných částí domu, připravovaných pro následné období s určením priorit. Společenství se k tomuto plánu vyjádření nejpozději do 30 kalendářních dnů. Absence vyjádření Společenství je považována za souhlas s realizací návrhu plánu dle priorit navržených Správcem.
2. Na jednotlivé a odsouhlasené akce Správce zajistí zpracování projektové dokumentace nutné k jejich provedení.
3. Správce předloží zástupcům Společenství zpracovanou projektovou dokumentaci nebo výčet nutných oprav event. položkový rozpočet ke kontrole a odsouhlasení.
4. Společenství rozhodne, jestli dodavatel prací bude vybrán na základě doporučení Správce nebo z rozhodnutí zástupců Společenství anebo na základě výběrového řízení na dodavatele akce.
5. V případě, že akce bude realizována dodavatelem na základě výběrového řízení, Správce zajistí průběh výběrového řízení za účasti zástupců Společenství s rozhodovací pravomocí o výběru nejvhodnější nabídky.
6. Po dobu provádění akce Správce zajišťuje v případě požadavku zástupců Společenství technický nebo autorský dohled, event. organizuje kontrolní dny, které v předstihu oznámí zástupcům Společenství.
7. Po ukončení díla Správce organizuje přejímací řízení za účasti zástupců Společenství.
8. Vady v době užívání díla v rámci záruční doby oznamují zástupci Společenství Správci, který zajistí reklamační řízení o jejich odstranění.
9. Konečné vyúčtování zhotovené akce bude provedeno v rámci ročního vyúčtování fondu oprav.
10. Od těchto pravidel při zajišťování oprav společných částí domu se může Správce odchýlit jen tehdy, je-li to nezbytné v zájmu ochrany majetku členů Společenství a uživatelů jednotek, zejména v důsledku vzniku havarijního stavu, jenž by ohrožoval životy osob, nebo měl za následek vznik rozsáhlých materiálních škod na majetku členů Společenství a uživatelů jednotek a nemůže-li Správce předem obdržet souhlas zástupců Společenství.

## **XII**

### **Vzájemná součinnost a doručování**

1. Pro účely této smlouvy se za pokyn Společenství považuje pokyn odsouhlasený shromážděním Společenství a akceptovaný Správce.
2. Společenství splní svou povinnost informovat správce doručením příslušné informace na kontaktní adresy správce:  
Adresa provozovny správce: Tyršova 12, Ostrava- Moravská Ostrava, nebo email: [laer@laer.cz](mailto:laer@laer.cz), nebo fax: 596115114, nebo tel.: 596115114
3. Správce splní svou povinnost informovat Společenství doručením příslušné informace kontaktním osobám za Společenství, a to statutárnímu orgánu Společenství popř. členovi tohoto orgánu Společenství. Kontaktní osoby oprávněné přijímat příslušné informace za Společenství budou Správci poskytnuty neprodleně po nabytí účinnosti této smlouvy.
4. Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen podle této smlouvy, lze doručit osobně, doporučeným dopisem nebo e-mailem na adresu té které smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této smlouvy písemně sdělena druhé smluvní straně.
5. Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považován za doručený
  - 5.1. pokud je doručováno osobně nebo e-mailem v okamžiku doručení, a to i když druhá strana odmítne sdělení či jiný dokument převzít;
  - 5.2. pokud je doručováno doporučenou poštou, pět pracovních dnů poté, co bylo poštovním úřadem vystaveno potvrzení o odeslání.

## **XIII.**

### **Zplnomocnění**

1. Společenství zplnomocňuje Správce k právním úkonům v rozsahu zabezpečení povinností správce dle této smlouvy.
2. Pro účely výše v tomto článku uděleného zplnomocnění Společenství vystaví v případě potřeby písemné plné moci.

## **XIV.**

### **Sankční ujednání**

1. Pro případ prodlení se zaplacením Odměny dle článku V. této smlouvy sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,25% z dlužné částky za každý den trvání prodlení. Ujednání o smluvní pokutě není dotčen nárok na náhradu škody.
2. Správce může od smlouvy odstoupit, pokud Společenství přes upozornění opakovaně nebo závažným způsobem porušuje své povinnosti, zejména neplatí-li Odměnu, nebo pokud nevytváří dostatečné finanční prostředky ve fondu oprav k zabezpečení odstranění termínovaných závad z prohlídek, kontrol a revizí.
3. Při opakovaném nebo závažném porušení povinností Správce uvedených v čl. IX této smlouvy může Společenství od této smlouvy odstoupit. Za závažné porušení povinností Správce se považuje porušení povinností uvedených v čl. IX. odst. 2.5. této smlouvy.
4. Odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemnou formou a nabývá účinnosti posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení odstoupení druhé smluvní straně.



**XV.**  
**Závěrečná ujednání**

1. Změnit nebo doplnit tuto smlouvu mohou smluvní strany pouze formou písemných dodatků, které budou vzestupně číslovány, výslovně prohlášeny za dodatky této smlouvy a podepsány oprávněnými zástupci smluvních stran. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že vylučují možnost změny této smlouvy ústní formou (ust. § 564 Občanského zákoníku).
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem ..... a od tohoto data jsou jejími ustanoveními vázáni všichni vlastníci jednotek a jejich uživatelé, Společenství tak i Správce.
3. Tato smlouva nahrazuje veškerá dřívější ujednání smluvních stran týkající se předmětu této smlouvy, pokud nějaká taková ujednání existovala, stejně tak jako se touto smlouvou zrušují všechny mezi smluvními stranami v minulosti případně uzavřené smlouvy či dohody týkající se předmětu této smlouvy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že je uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a že se dohodly o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.
6. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neuvedené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a stanovami Společenství.
7. Správce je povinen před ukončením jeho činnosti dle této smlouvy podat shromáždění Společenství prostřednictvím jeho statutárního orgánu zprávu o své činnosti a protokolárně předat statutárnímu orgánu Společenství všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti.

V Ostravě dne:

V Ostravě dne:

---

za Společenství

---

za Správce

---

**LAER - správa domů, s.r.o.** je zapsaná v Obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl C, vložka 26943 od 5. 4. 2004.

**provozovna: Tyršova 12, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava**

tel.: 596 115 114, fax: 596 115 114, e-mail: laer@laer.cz, <http://www.laer.cz>

IČ: 268 30 981, DIČ: CZ26830981, Česká Spořitelna Ostrava,a.s. - č. ú.: 1654377389/0800