

Příloha k výběrovému řízení na výběr správce – Společenství vlastníků domu Zlonická 703

Profil společnosti a reference na zákazníky

Společnost SERVIS 58 s.r.o. byla založena v roce 1997 za účelem správy nově postaveného areálu U Kříže, Praha 5 – Jinonice, který byl v následujícím roce 1998 vyhlášen stavbou roku. Tento areál spravuje doposud. Postupně rozšířila své aktivity na blízké okolí – bytový dům K rovinám 544-548, Harmonická 1379 a nově od 1.11. 2007 Petržílkova 1436. Od 1.1.2008 jsme právě uzavřeli smlouvu s Bechlínská 705, Praha 9. Správa je prováděna formou trvalé přítomnosti správce – domovníka. Za tímto účelem máme zřízenou provozovnu U Kříže 611, pro Prahu 5, druhou kancelář na Kašparově nám., Praha 8. Naším cílem není spravovat neadresně tisíce bytů po celé Praze, ale snažit se, aby vlastníci pro nás nebyli pouze čísla bytů. Naše činnost je popsána na www.servis58.cz.

Věříme, že reference Vám rádi poskytnou zástupci společenství domů i jednotliví vlastníci. Jednatel společnosti – Markéta Kalivodová, je členem komory certifikovaných účetních – bilanční účetní, certifikát č. 380. Současně zastává funkci ve vedení výboru komory účetních. Další reference je tudíž možné získat přímo na komoře nebo dle našich www stránek u společností, kterým je zpracováváno účetnictví a prováděno daňové poradenství.

Finanční nabídka

Cena za komplexní správu bytové jednotky včetně vedení účetnictví: Kč 190,--
Cena za komplexní správu garážového včetně vedení účetnictví: Kč 50,--

K odměně bude doúčtována DPH dle příslušných platných právních předpisů.

Cena je konečná, nebude účtováno ani poštovné, ani ostatní náklady správce, jako je roční účetní závěrka, zařízení pohotovostní služby, apod. Pohotovostní službu zprostředkujeme.

Účetnictví – zahrnuje veškerý účetní servis (měsíční závěrky, roční účetní závěrka, zpracování výkazů a daňového přiznání včetně přílohy, zpracování podkladů, souvisejících s výplatou odměny představenstva – potvrzení o zdanitelných příjmech, odvod zálohové daně z příjmu a vypracování výkazu)

Do vedení účetnictví patří automaticky sledování platební morálky vlastníků, průběžné informování představenstva společenství, zpracovávání rozpočtů, kalkulace nákladů, apod.

V případě převzetí správy domu bychom rádi:

- 1) provedli technickou prohlídku domu za účelem zjištění současného technického stavu, a to za přítomnosti představenstva společenství
- 2) provedli kontrolu stavu účetnictví, v případě ukončení činnosti původního správce očekáváme od něj vyúčtování na jednotky, včetně předání konečných stavů bytových měřičů.

Naše nabídka je k jednání, v případě Vašeho zájmu se budeme těšit na osobní návštěvu.

SMLOUVA O OBSTARÁNÍ SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

- **Společenství vlastníků jednotek domu Zlonická 703, Praha 9 - Letňany**, se sídlem Zlonická 703, 190 00, Praha 9 - Letňany
- zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl....., vložka
- IČ:
- bankovní spojení
- zastoupené Výborem společenství vlastníků jednotek:

(dále jen „*Společenství*“) na straně jedné

a

- **SERVIS 58 s.r.o.**, se sídlem Mirotická 952/3, 142 00 Praha 4
- zapsána v obchodním rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 56211
- IČ: 25629379
- DIČ: CZ25629379
- bankovní spojení: KB, a.s., číslo účtu.: 19-2295550227/0100
- zastoupena: Markétou Kalivodovou, jednatelem

(dále jen „*Správce*“) na straně druhé

uzavírají tuto

smlouvu o obstarání správy nemovitostí:

I. Předmět smlouvy

1. Členové Společenství jsou vlastníky či podílovými spoluvlastníky nemovitostí zapsaných na LV č.vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, katastrální pracoviště Praha, katastrální území Letňany, obec Praha, a to bytových a nebytových jednotek, které se nacházejí v bytovém domě č.p. 703, ulice Zlonická, Praha 9 – Letňany (dále jen „**dům**“) a dále pozemků parc. č. a zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, katastrální pracoviště Praha, katastrální území Letňany, obec Praha, (dále jen „**pozemky**“). Výpis z katastru nemovitostí - LV č. vedený Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, katastrální pracoviště Praha, katastrální území Letňany, obec Praha, tvoří jako příloha č. 1 nedílnou součást této smlouvy. Správce vede seznam členů Společenství na základě údajů, které jsou mu jednotlivými vlastníky či spoluvlastníky poskytnuty.
2. Správce se za podmínek a v rozsahu vymezeném touto smlouvou zavazuje vykonávat činnosti související:

- a) se správou, zajištěním provozu a oprav společných částí domu ve vlastnictví členů Společenství,
 - b) se správou, zajištěním provozu a údržby pozemků ve vlastnictví členů Společenství,
 - c) se správou, zajištěním provozu a oprav nebytové jednotky - halové garáže ve vlastnictví členů Společenství,
- (vše dále jen „výkon správy“).
3. Společenství se zavazuje hradit Správci za výkon správy podle této smlouvy sjednanou odměnu.

II. Rozsah činnosti Správce

1. Správce se v rámci výkonu správy podle této smlouvy zavazuje:
- a) zajišťovat provoz společných částí domu a pozemků včetně technických zařízení tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytových a nebytových jednotek v domě,
 - b) zajišťovat řádné dodávky služeb a plnění, jejichž poskytování je s užíváním jednotek a společných částí domu spojeno,
 - c) zajišťovat řádnou a včasnou údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci společných částí domu, nebytové jednotky - halové garáže umístěné v prvním podzemním podlaží domu a zajišťovat údržbu pozemků,
 - d) zajišťovat odstraňování havárií,
 - e) provádět drobnou údržbu společných částí domu zahrnující mj. výměnu žárovek a zářivek, vyprošťování osob z výtahů v pracovní dny v provozní době správce, opravy zámek vložek FAB, mechanické otevření garážových vrat v případě jejich poruchy, drobné opravy omítek a maleb, drobné zámečnické práce,
 - f) zajišťovat protipožární zabezpečení domu a jeho pravidelné revize a opravy,
 - g) zajišťovat pravidelné revize a opravy rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, elektrických radiátorů, garážových vrat a dalších systémů zajišťujících vstup do domu a do garážové haly, otevíratelných částí střechy, vzduchotechniky, výtahu, elektrických sdělovacích zařízení a hromosvodů,
 - h) zajišťovat prohlídky a čištění komínů,
 - i) zajišťovat administrativní a operativní činnosti spojené se správou domu, zejména pak zajišťovat vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu, včetně archivace stavebně technické dokumentace a dokladů spojených s výkonem správy,
 - j) vybírat jménem a na účet Společenství od členů Společenství dále uvedené příspěvky a zálohy na náklady spojené se správou, provozem a údržbou společných částí domu a pozemků ve výši schválené shromážděním vlastníků, a to příspěvky či zálohy na:

- fond oprav
 - pojištění domu a pozemků
 - daň z nemovitostí
 - úhradu za vodu spotřebovanou ve společných částech domu a na pozemcích a za její odkanalizování
 - el. energii spotřebovanou ve společných částech domu
 - úklid společných částí domu
 - předepsané revize a servis technických zařízení
 - údržbu zeleně na pozemcích
 - úklid chodníků a vjezdu
 - drobnou údržbu a drobné opravy
 - úhradu nákladů spojených s výkonem správy domu (odměna správce a náklady na činnosti Společenství)
- k) zajišťovat vedení evidence plateb členů Společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemků,
- l) upomínat členy Společenství o zaplacení dlužných plateb,
- m) vést evidenci nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a pozemků,
- n) vést podvojnou účetnictví Společenství podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů,
- o) zajišťovat řádnou kontrolu provedených služeb a výkonů spojených s provozem, opravami a údržbou společných částí domu, nebytové jednotky – halové garáže a pozemků, zajišťovat úhradu provedených služeb a výkonů z peněžních prostředků poskytnutých mu Společenstvím,
- p) zajišťovat dodávku elektrické energie pro společné části domu a nebytovou jednotku - halovou garáž,
- q) zajišťovat dodávku vody a odvádění odpadních vod,
- r) zajišťovat úklid společných částí domu, nebytové jednotky - halové garáže a pozemků,
- s) zajišťovat péči o zeleň na pozemcích ve vlastnictví členů Společenství,
- t) zajišťovat úklid chodníků a vjezdu do halové garáže na pozemcích ve vlastnictví členů Společenství a úklid chodníků, který je Společenství povinno zajišťovat podle příslušných vyhlášek Magistrátu hl.m. Prahy,
- u) zajišťovat řádné a včasné placení pojistného a vyřizovat pojistné události,
- v) zpracovávat podklady pro přiznání Společenství k dani z příjmů právnických osob (dále jen „DPPO“),
- w) zajišťovat odvoz pevného domovního odpadu z domu,
- x) zpracovávat návrh věcného plánu akcí (revizí, údržby, oprav, rekonstrukcí, modernizací, apod.) souvisejících se zajištěním správy, provozem a údržbou společných částí domu a pozemků na období každého nadcházejícího kalendářního roku a předkládat jej výboru Společenství ke schválení vždy nejpozději do 31. března aktuálního roku,

- y) zpracovávat návrh rozpočtu domu na období každého nadcházejícího kalendářního roku a předkládat jej výboru Společenství ke schválení vždy nejpozději do 31. března aktuálního roku a předložit návrh výše záloh a příspěvků členů Společenství na náklady spojené se správou, provozem a údržbou společných částí domu a pozemků pro období od 1. dubna každého kalendářního roku do 31. března roku následujícího.

III.

Odměna správce a její splatnost

1. Odměnu Správce za výkon správy podle této smlouvy sjednávají smluvní strany vzájemnou dohodou částkou ve výši Kč bez DPH (slovy: korun českých) měsíčně za správu společných částí domu a pozemku a částkou ve výši a Kč bez DPH (slovy korun českých) měsíčně za správu halových garáží, celkem tedy částkou Kč měsíčně (slovy korun českých) bez DPH.
2. Na částku odpovídající sjednané odměně za výkon správy podle této smlouvy Správce vystaví Společenství za každý uplynulý kalendářní měsíc fakturu splatnou do čtrnácti dnů ode dne jejího doručení Společenství.
3. Smluvní strany sjednávají, že sjednanou odměnu je Správce oprávněn vždy pro období každého nadcházejícího kalendářního roku zvýšit o částku odpovídající míře inflace za každý uplynulý kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem (věstník Indexy spotřebitelských cen, položka: ostatní – zboží a služby). Částku, o níž byla odměna z tohoto důvodu zvýšena, se Správce zavazuje výboru Společenství bez zbytečného odkladu písemně oznámit. Za základ pro výpočet odměny na každý nadcházející kalendářní rok se považuje odměna stanovená pro každý uplynulý kalendářní rok. Smluvní strany sjednávají, že výše uvedená ujednání o zvýšení odměny Správce z titulu inflace se použijí nejdříve pro kalendářní rok **2010**.
4. Smluvní strany sjednávají, že v odměně Správce jsou zahrnuty:
 - a) vnitřní náklady Správce za výkon správy (mzdy, pojištění, provoz jeho kanceláře včetně nákladů na potřebné technické vybavení, náklady na teplo a teplou vodu, média a energie, vodné a stočné úklid, odvoz odpadků, telefony, cestovní náklady).
 - b) poplatky poště za běžnou korespondenci,
 - c) poplatky za kopírování dokumentů, které je správce povinen Společenství nebo jeho členům předkládat v souvislosti s výkonem správy podle této smlouvy,
 - d) práce drobné údržby ve společných prostorách domu a garáží bez materiálu.

IV.

Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, nabývá platnosti dnem jejího podpisu zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem
2. Nedohodnou-li se smluvní strany na zániku této smlouvy ke stanovenému dni, je každá z nich oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět, a to i bez uvedení důvodu nebo z jakéhokoliv důvodu; **tříměsíční** výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď smlouvy doručena druhé smluvní straně.

V. Další ujednání

1. Smluvní strany sjednávají, že Správce na vyžádání výboru Společenství předloží přehled případných nedoplatků záloh a příspěvků členů Společenství v průběhu kalendářního roku; Správce se zároveň zavazuje bezodkladně informovat Společenství o případných dlouhodobých dlužnících. Dlouhodobým dlužníkem je pro účely této smlouvy dlužník za období tří měsíců.
2. Společenství se zavazuje poskytnout Správci v souvislosti s výkonem jeho povinností založených touto smlouvou veškerou potřebnou součinnost, zejména mu předávat veškeré doklady a podklady nezbytné pro řádné vedení účetnictví Společenství.
3. Nedohodnou-li se smluvní strany v jednotlivých případech písemně jinak, je Správce oprávněn sjednávat bez předchozího písemného souhlasu pověřeného člena výboru Společenství provedení opravy a údržby společných částí domu a pozemků pouze za současného splnění podmínek, že se jedná o akce, které jsou součástí schváleného ročního plánu jmenovitých akcí.
4. K provedení opravy, údržby, rekonstrukce či investice neplánované, jejíž náklady v každém jednotlivém případě přesáhnou částku **10.000,-** Kč včetně DPH, je Správce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pověřeného člena výboru Společenství.
5. Smluvní strany sjednávají, že k realizaci neplánované opravy, jejíž provedení je nezbytné z důvodu odstranění nepředvídatelné havárie či poruchy, a jejíž odhadované náklady nepřekročí **10.000,-** Kč včetně DPH, je Správce povinen vyžádat si telefonický souhlas pověřeného člena výboru Společenství.
6. Správce se zavazuje zajistit havarijní službu v mimopracovní době, a to na základě nahlášení havárie formou SMS na tel. Správce **602 297063** nebo na základě opakovaného volání z pevné linky se správce ozve na volající číslo za účelem zjištění rozsahu havárie. Správce se dále zavazuje neprodleně informovat o případné změně telefonního čísla. Společenství vlastníků doporučí jednotlivým vlastníkům bytových jednotek, aby písemně bez zbytečného odkladu informovali Správce o vzniklé havárii na společných částech domu, která vznikla uvnitř v bytě vlastníka, kam Správce nemá přístup.
7. Smluvní strany výslovně sjednávají, že Správce není povinen žádat pověřeného člena výboru Společenství o vydání souhlasu k provedení oprav souvisejících se zabráněním havarijní situace, oprav souvisejících s odstraněním bezprostředních následků havárie a oprav souvisejících s obnovením dodávky vody, elektřiny, plynu. Správce se zavazuje, že i v takových případech bude postupovat tak, aby byla zabezpečena maximální hospodárnost.
8. Smluvní strany sjednávají, že Společenství uhradí cenu oprav fakturovanou jejich dodavatelem, budou-li práce spojené s opravou Správce převzaty. Společenství je oprávněno před uzavřením smlouvy na provedení opravy oprávněno si písemně vymínit, že jménem Společenství převezme opravu pověřený člen výboru Společenství za účasti Správce.
9. Správce se zavazuje vykonávat všechny své povinnosti související s výkonem správy s odbornou péčí. Vznikne-li Společenství v rozporu s výše uvedeným závazkem Správce škoda, zavazuje se jí správce v plném rozsahu nahradit.
10. Společenství touto smlouvou uděluje plnou moc Správci, aby jeho jménem činil veškeré právní úkony související s výkonem správy podle této smlouvy a vedením účetnictví, uzavřít a podepsat jakoukoliv smlouvu týkající se předmětu této smlouvy je správce oprávněn až po souhlasu výboru Společenství.
11. Správce se zavazuje zachovávat mlčenlivost o majetkových poměrech Společenství a jeho členů, o nichž se dověděl při výkonu správy.

12. Ke dni ukončení výkonu správy se Správce zavazuje zpracovat pro Společenství zprávu o své činnosti, jejíž součástí bude zejména zpráva o stavu společných částí domu a pozemků a upozornění na ta opatření, která je potřeba provést za účelem zabránění vzniku škody hrozící Společenství nedokončením činností Správce.
13. Správce je oprávněn použit k provedení specializovaných činností náležejících do výkonu správy jinou osobu. Poruší-li však tato osoba některou z povinností Správce založených touto smlouvou, odpovídá za takové porušení povinností Správce tak, jako kdyby tuto povinnost porušil sám.
14. Všechny příspěvky a zálohy vybírá od členů Společenství jménem a na účet Společenství Správce tak, aby příspěvky a zálohy na každý nadcházející kalendářní měsíc byly vybrány vždy nejpozději do patnáctého kalendářního dne tohoto měsíce.

VI.

Nakládání s finančními prostředky Společenství

1. Smluvní strany sjednávají, že všechny zálohy a příspěvky členů Společenství budou vybírány na účet Společenství č. K tomuto účtu bude mít Správce elektronický přístup bez dispozic. K platbám, související se správou a provozem nemovitostí je zřízen „účet správy“ č. K tomuto účtu bude mít správce elektronický přístup.
2. Společenství poukáže na účet Správce č. **19-2295550227/0100** zúčtovatelnou zálohu ve vzájemně dohodnuté výši, určenou na pokrytí běžných provozních hotovostních nákladů, zúčtovatelnou vždy do doby jejího vyčerpání.
3. Smluvní strany sjednávají, že příspěvky a zálohy, které Společenství vybralo od svých členů za každý uplynulý kalendářní rok, budou předmětem vyúčtování, které vyhotoví Správce do jednoho měsíce od data, kdy obdrží vyúčtování tepla, TUV a SV od externí firmy, nejpozději však do **31. května** následujícího kalendářního roku. Smluvní strany zároveň sjednávají že ve stejné lhůtě vyúčtuje Správce jednotlivým členům Společenství jimi uhrazené zálohy a příspěvky se skutečnými náklady, a že vyúčtování doručí jednotlivým členům Společenství vhozením do schránky. Správce poukáže přeplatky zjištěné vyúčtováním bezhotovostním převodem, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne provedení vyúčtování.

VII.

Doručování

1. Písemnosti si smluvní strany doručují osobně nebo doporučenými poštovními zásilkami zasílanými na adresu sídla druhé strany, která je uvedena v rubrice této smlouvy. V případě Správce bude veškerá korespondence, související se správou a provozem nemovitostí, zasílána na adresu U Kříže 611/3, 158 00, Praha 5, kde má Správce kancelář.
2. Povinnost doručit písemnost je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo ji vrátí odesílateli jako nedoručitelnou. Zásilka se považuje za doručenu i tehdy, pokud adresát její převzetí odmítne, nebo pokud svým jednáním doručení zmařil.

VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se sepisuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
2. Změny této smlouvy lze provádět pouze písemnou formou, jinak jsou neplatné.
3. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se vztahy smluvních stran řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména pak ustanovením § 566 a násl. obchodního zákoníku.
4. Smluvní strany zároveň prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, že nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, že se s jejím obsahem před jejím podpisem seznámily a nemají proti němu námitek. Na důkaz toho připojují zástupci smluvních stran své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

Za Společenství

Za Správce

.....
předseda výboru SVJ

.....
Markéta Kalivodová
jednatel

.....
místopředseda výboru SVJ

.....
člen výboru SVJ

Seznam příloh:

- č. 1: LV č. vedený Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, katastrální pracoviště Praha, katastrální území Stodůlky, obec Praha.
- č. 2: Výpis z obchodního rejstříku Správce.
- č. 3: Výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek Společenství.
- č. 4: Stanovy Společenství.