SMLOUVA
O ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY DOMU A POZEMKU

Stavební bytové družstvo pro Prahu 9
se sídlem: Střížkovská 1/29a,Praha 8,180 00
jednající
předsedou představenstva: Mgr. Martinem Krohem
a členem představenstva: JUDr. Karlem Slapničkou
IČO: 00034592
bankovní spojení: ČSOB a.s., Praha 3, Olšanská 1/a
číslo účtu: 747729/0300

(dále jen "správce") na straně jedné

a

Člen družstva:
bytem: Praha 9-Prosek, Jablonecká 714
rodné číslo:
(dále jen "vlastník jednotky") na straně druhé

u z a v í r a j í

ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o vlastnictví bytů") a podle § 724 a násl. občanského zákoníku následující smlouvu:

ČL.I
Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je úplné zajišťování správy, provozu a oprav společných částí a nebytových prostor domu a pozemku, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, včetně plnění poskytovaná s užíváním jednotek, vedení účetnictví a zpracování daňových dokladů (dále jen "správa domu") č.p.: 409,410,411,412,413,414,415,416,417,418,419,420,713,714 se zastavěnou plochou o celkové výměře 3817 m2, obec Praha 9-Prosek, ulice Jablonecká.

Uvedená nemovitost je zapsána na listu vlastnictví č. 112, pro kat.území Prosek,Střížkov, obec Praha 9-Prosek,Střížkov u Katastrálního úřadu Praha-město, Pod sídlištěm 1800/9, 182 14, Praha 8.

Výše uvedená nemovitost je situována na pozemku parc.č.:
813,1197 - Střížkov -zastavěná plocha o výměře 274.00 m2
812 - Střížkov -zastavěná plocha o výměře 273.00 m2
811 - Střížkov -zastavěná plocha o výměře 272.00 m2
810 - Střížkov -zastavěná plocha o výměře 273.00 m2
809 - Střížkov -zastavěná plocha o výměře 272.00 m2
808 - Střížkov -zastavěná plocha o výměře 272.00 m2
807 - Střížkov -zastavěná plocha o výměře 272.00 m2
806 - Střížkov -zastavěná plocha o výměře 270.00 m2

805 - Střížkov -zastavěná plocha o výměře 271.00 m2
804 - Střížkov -zastavěná plocha o výměře 273.00 m2
803 - Střížkov -zastavěná plocha o výměře 271.00 m2
802 - Střížkov -zastavěná plocha o výměře 274.00 m2
1198 - Prosek -zastavěná plocha o výměře 273.00 m2
1199 - Prosek -zastavěná plocha o výměře 277.00 m2

Pro vymezení předmětu smlouvy platí současně příslušná ustanovení Prohlášení vlastníka zapsaného vkladem do katastru nemovitostí.

ČlII
Práva a povinnosti správce.

1. Při zajišťování správy domu, údržby a oprav se správce zavazuje vykonávat činnost správce s odbornou péčí podle požadavků a v souladu se zájmy většiny vlastníků jednotek v domě.

2. Při zajišťování správy domu je správce povinen zejména:
   - zabezpečovat administrativně správní, právní, ekonomické, technické a obchodní činnosti, související se správou a provozem domu;
   - udržovat, opravovat, rekonstruovat a modernizovat společné části a zařízení domu, jeho příslušenství a pozemku v rozsahu projednaných plánů a rozpočtu hospodaření domu a v souladu s obecně závaznými předpisy (např. požární ochrana);
   - zabezpečovat plnění poskytovaná s užíváním jednotek v domě (dále jen "služby") a to zejména:
     provoz, opravu a údržbu spol. částí a zařízení domu,
     dodávku tepla a teplé a studené užitkové vody,
     odvod odpadních vod,
     dodávku elektrické energie a plynu, je-li zaveden,
     provoz a údržbu STA, výtahů, příp. kotelen,
     úklid společných prostor,
     úklid pěší komunikace přilehlé k domu,
     odvoz pevného domovního odpadu,
     pravidelné prohlídky a revize technických zařízení,
   - vést řádné účetnictví v souladu s obecně závaznými předpisy, přehlednou evidenci a doklady o příjmech a výdáních spojených se správou domu;
   - řádně hospodařit se svěřenými finančními prostředky a s výnosy hospodaření domu disponovat podle pokynů vlastníků jednotek;
   - umožnit osobám, oprávněným jednat za společenství vlastníků jednotek nahlížet do všech dokladů, faktur a jiné dokumentace, týkající se správy jejich domu a pozemku;
   - zabezpečovat další služby a činnosti, na kterých se smluvní strany dohodnou.

3. Vlastník jednotky zplnomocňuje správce podpisem této smlouvy k právním úkonům v rozsahu zabezpečení povinností správce podle této smlouvy. Právní úkony, k nimž je třeba zmocnění,

bude správce vykonávat jménem vlastníků jednotek na základě udělené plné moci.

4. Při zabezpečování správy domu se správce řídí Pravidly pro přispívání spoluvlastníků na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu a Pravidly pro správu společných částí domu uvedenými v části F a G Prohlášení vlastníka (dále jen "Pravidla hospodaření domu"). Úhrn záloh na krytí předpokládaných nákladů spojených se správou domu a pozemku určí po společném projednání vlastníci jednotek na návrh správce v souladu s Pravidly hospodaření domu.

5. Správce rozvrhne podle obecně závazných předpisů, není-li dohodou vlastníků jednotek ve smyslu obecně závazných předpisů určeno jinak, úhrn záloh jednotlivých vlastníků jednotek na příspěvek na náklady spojené se správou domu a pozemku a na služby jako jednu dvanáctinu předpokládaných nákladů připadajících na jednotlivé jednotky pro příslušné zúčtovací období.

6. V průběhu roku je správce oprávněn změnit měsíční výši záloh podle předchozího odstavce, vyplývá-li to ze změny obecně závazných předpisů, z rozhodnutí o změně ceny služeb ze strany dodavatelů příp. cenových orgánů, při změně rozsahu nebo kvality služeb příp. s ohledem na finanční hospodaření domu. Tuto skutečnost je správce povinen včas oznámit všem vlastníkům jednotek.

7. Správce je povinen jednou ročně zpravidla ke konci prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku, nejpozději však do konce prvního pololetí následujícího roku, předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti včetně výsledků finančního hospodaření, přehled o stavu společných částí domu a o ostatních závažných skutečnostech spojených se zajišťováním správy domu.

8. Správce se zavazuje do 90 dnů po skončení zúčtovacího období, nejpozději do konce prvého pololetí následujícího roku, předložit vlastníkům jednotek vyúčtování poskytnutých záloh na služby a příp. přeplatek poukázat do 30 dnů od doručení vyúčtování na účet vlastníka jednotky.

9. Při výkonu správy je správce povinen postupovat v rámci této smlouvy v souladu s většinovými zájmy vlastníků jednotek a podle jejich pokynů. Správce je povinen oznamovat vlastníkům jednotek všechny skutečnosti, které zjistí a které mohou mít vliv na změnu pokynů vlastníků jednotek. Od pokynů vlastníků jednotek, příp. společenství vlastníků a jeho orgánů, se správce může odchýlit jen v případě, je-li to naléhavě nezbytné v zájmu vlastníků jednotek a nemůže-li včas obdržet jejich souhlas.

10. Správce je zmocněn touto smlouvou vymáhat plnění povinností od jednotlivých vlastníků jednotek, zejména řádné úhrady příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby, a jednat v těchto věcech jménem vlastníků jednotek příp. společenství vlastníků před soudy a dalšími státními orgány a provádět

veškeré procesní úkony.

ČL III
Práva a povinnosti vlastníka jednotky při správě domu

1. Práva a povinnosti vlastníka jednotky jsou určeny obecně závaznými předpisy, zejména zákonem o vlastnictví bytů, Prohlášením vlastníka a touto smlouvou.

2. Vlastník jednotky je povinen finančně přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svého spoluvlastnického podílu, není-li společenstvím vlastníků určeno jinak, a za tím účelem hradit na účet správce do 15. dne běžného kalendářního měsíce zálohu na příspěvek na náklady spojené se správou domu a pozemku. Náklady spojenými se správou domu a pozemku se rozumí především náklady na údržbu, opravu, rekonstrukci nebo modernizaci společných částí domu, pojištění domu, příp. náklady spojené se správou pozemku příslušejícího k domu, odměny členům samosprávy domu nebo jiným zaměstnancům objektu a odměna správci domu.

3. Vlastník jednotky je povinen platit na účet správce zálohy na služby v termínu, který je v předchozím odstavci stanoven pro zálohy na náklady spojené se správou domu a pozemku. Případné nedoplatky plynoucí z vyúčtování služeb je vlastník jednotky povinen uhradit do 30 dnů po doručení vyúčtování.

4. V případě prodlení s platbami podle předchozích dvou odstavců je vlastník jednotky povinen zaplatit správci smluvní pokutu ve výši poplatku z prodlení stanovené obecně závazným předpisem. Ke dni podpisu této smlouvy činí 2.5 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

5. Výši odměny za správu domu stanoví shromáždění delegátů jako nejvyšší orgán družstva (správce). Měsíční odměna správci se stanoví ve shodné výši pro členy družstva-vlastníky i nájemce v závislosti na typu spravované jednotky.

6. Vlastník jednotky je povinen neprodleně oznámit správci všechny skutečnosti rozhodné pro plnění předmětu smlouvy, zejména pro stanovení výše jednotlivých plateb. Vlastník jednotky se zavazuje, že v případě převodu vlastnictví k jednotce, bude o této skutečnosti bezodkladně písemně informovat správce. Změnu výše příslušných plateb sdělí správce vlastníkovi jednotky vždy v předstihu tak, aby mohl platby uskutečnit do každého 15. dne běžného měsíce.

7. Vlastník jednotky vykonává a uplatňuje svá práva účasti na správě domu přímo na shromážděních společenství vlastníků a také nepřímo, je-li členem družstva, prostřednictvím zástupců členů družstva v domě na shromáždění delegátů družstva (správce).

8. Vlastník jednotky odpovídá správci za škodu, která mu byla

způsobena při výkonu správy domu zaviněním vlastníka jednotky nebo osob, které v bytě bydlí. V případě pronájmu své jednotky je vlastník jednotky povinen zajistit řádné plnění jeho povinností ve smyslu této smlouvy uživatelem jednotky.

Čl.IV
Opravy a údržba objektu

1. Prostředky určené na údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci společných částí domu, jeho zařízení nebo příslušenství a pozemku (dále jen "dlouhodobá záloha na opravy a údržbu") vede správce odděleně v analytickém členění a může je použít jen ke stanovenému účelu, s jehož provedením souhlasí většina vlastníků jednotek v domě. Výjimku tvoří financování nákladů spojených s:
   a) pravidelnými prohlídkami technických zařízení a revizemi technických zařízení v domě a s odstraňováním jimi zjištěných závad;
   b) zajišťováním povinností a opatření na základě předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví a o požární ochraně, příp. jiných obecně závazných předpisů nebo rozhodnutí státních orgánů;
   c) nezbytnými opatřeními na odstranění škod z živelných událostí, provozu domu a škod způsobených třetími osobami nebo havárií na společných částech a zařízeních domu.

   Uvedené finanční prostředky nesmí být správcem použity na krytí nákladů jiných objektů v jeho správě nebo vlastnictví.

2. Nevyčerpaný zůstatek fondu dlouhodobých záloh na opravy a údržbu v běžném kalendářním roce se s vlastníky jednotek nevypořádává a převádí se do následujícího roku. S jeho výší je správce povinen seznámit všechny vlastníky jednotek jednou ročně na shromáždění vlastníků jednotek. Zůstatek dosavadního fondu dlouhodobých záloh na opravy a údržbu, který je součástí vypořádání při převodu jednotky, byl převeden na účet správce k financování oprav a údržby domu.

Čl.V
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Platnost této smlouvy končí vždy v případě uzavření nové smlouvy o zajišťování správy domu, kterou se správcem uzavře příslušný orgán společenství vlastníků jednotek v domě, a to dnem podpisu této smlouvy.

2. Tuto smlouvu lze vypovědět písemnou formou ve smyslu většinového rozhodnutí společenství vlastníků jednotek za podmínek stanovených obecně závaznými předpisy. Výpovědní lhůta činí šest kalendářních měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po kalendářním pololetí, v němž

byla výpověď doručena druhému účastníku smlouvy. Do uplynutí výpovědní lhůty je správce povinen plnit svou funkci, zejména upozornit vlastníky jednotek na příp. hrozící škodu. Nejpozději v den skončení funkce je správce povinen předat vlastníkům jednotek nebo jimi pověřené osobě zprávu o své činnosti a veškerou dokumentaci k domu a pozemku, včetně věcných a finančních prostředků, které mu byly svěřeny.

3. Veškeré změny této smlouvy je možné provádět pouze písemnými číslovanými dodatky.

4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí a je vyhotovena ve třech provedeních, z nichž jedno obdrží správce.

V Praze dne: 21.11.01

Vlastník jednotky

Stavební bytové družstvo
pro Prahu 9
Střížkovská 1, Praha 8
IČO 034592 4.3.1.

Správce

Vlastník jednotky