

Smlouva o výkonu správy nemovitosti

uzavřená zejména podle ust. § 2430 až § 2444 občanského zákoníku, v platném znění

Společenství vlastníků jednotek Okružní 1286/11, Olomouc

Statutární orgán: Správa nemovitostí Olomouc, a.s., se sídlem Školní 202/2, 779 00 Olomouc, IČ 25898736, zast. Ing. Romanem Zelenkou, předseda společenství vlastníků
Se sídlem: Okružní 1286/11, Olomouc
IČ: 28578431
(dále jen "Společenství" nebo „objednatel“)

a

Správce: **Správa nemovitostí Olomouc, a.s.**
Zastoupena: Antonínem Krčkem, předsedou představenstva
Ing. Annou Taclovou, místopředsedkyní představenstva
Se sídlem: Školní 202/2, 779 00 Olomouc
IČ: 25898736
Bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen "správce"
nebo „SNO, a.s.“)

Smluvní strany se dohodly, že níže uvedeného dne, měsíce a roku **uzavírají následující smlouvu o zajišťování správy domu.**

(dále jen "smlouva")

Čl. 1

Předmět smlouvy

- 1.1 Předmětem smlouvy je úplatné obstarávání správy domu **Okružní 1286/11**, na pozemku parc.č.st. 2464 zast. pl. a nádvoří, kat. území Nová Ulice, obec Olomouc.
- 1.2 Obstaravatelská činnost spočívá v právních jednáních v rozsahu uvedeném v příloze č. 1 smlouvy jménem společenství a na jeho účet, na základě plné moci udělené správci, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. V rozsahu oprávnění je správce oprávněn za podmínek stanovených v této smlouvě k veškerým jednáním a uzavírání příslušných smluv, včetně výkonu práv a povinností z nich vyplývajících.
- 1.3 Veškeré finanční prostředky Společenství budou vedeny na účtu Společenství číslo účtu: [REDAKCE], vedeného u Komerční banky a.s., pobočka Olomouc. K tomuto účtu mají dispoziční právo jak zástupci Společenství, tak i pracovníci správce dle podpisového vzoru, uloženého u bankovního ústavu. Správce nemá oprávnění k výběru hotovosti z účtu objednatel bez souhlasu shromáždění Společenství či shromážděním pověřeného člena SVJ.

Čl. 2

Rozsah správy domu, povinnosti a oprávnění správce

- 2.1 Správce bude zajišťovat běžnou správu domu v rozsahu dle této smlouvy a pokynů objednatel. Odstranění havarijního stavu zajistí správce i na základě požadavku kteréhokoliv člena Společenství. Odstranění závad zjištěných na základě předepsaných kontrol, zkoušek a revizí technických zařízení zajistí správce na základě doporučení a v termínech uvedených v těchto zprávách v souladu s přílohou č. 1 smlouvy. Správce při výkonu správy odpovídá za škodu, která by byla způsobena nedodržením pokynů nebo překročením plné moci.
- 2.2 Základní rozsah správy je vymezen v příloze č. 1 této smlouvy.

- 2.3 Správce je povinen vykonávat správu soustavně, řádně a s odbornou péčí v zájmu objednatele. Správce při plnění těchto povinností však nenese odpovědnost za případné škody způsobené třetí osobou.
- 2.4 Správce je povinen vést přehlednou evidenci a doklady o příjmech a výdajích spojených se správou domu, a to odděleně na úseku záloh na služby spojených s užíváním domu, a zvláště na úseku příspěvků na správu domu a pozemku (dříve tzv. fond oprav) a vedení účetní evidence. Správce je povinen umožnit objednateli nahlédnout do účetních knih a dokladů.
- 2.5 Správce je oprávněn nakládat s finančními prostředky na úseku příspěvků na správu domu a pozemku (dříve tzv. fond oprav) výhradně na základě pokynů a souhlasu předsedy Společenství. Správce nese hmotnou zodpovědnost za škody, které by vznikly nedodržením této povinnosti.
- 2.6 Správce nemá právo jakýmkoliv způsobem nakládat s nemovitým majetkem Společenství a jeho členů.
- 2.7 Správce, na základě písemného vyžádání, předloží Společenství jednou ročně, a to k 30. 6. následujícího roku, písemnou zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření účtu na úseku příspěvků na správu domu a pozemku (dříve tzv. fond oprav).
- 2.8 Při ukončení správy je správce povinen po účinnosti výpovědi nebo dohody o zrušení této smlouvy, předat společenství veškerou dostupnou dokumentaci k domu, a svěřené věcné či finanční prostředky, s výjimkou těch, které byly započteny na úhradu pohledávek správce vůči objednateli, nebude-li stanoveno v písemné dohodě jinak. Po nabytí účinnosti výpovědi nebo dohody je správce povinen provést vyúčtování služeb, a to neprodleně, nejdéle do šesti kalendářních měsíců od nabytí účinnosti výpovědi nebo dohody, nebude-li dohodnuto jinak. Účetní závěrka bude zpracovaná nejpozději do šesti kalendářních měsíců od nabytí účinnosti výpovědi nebo dohody, nebude-li dohodnuto jinak.

Čl. 3

Povinnosti a oprávnění Společenství

- 3.1 Společenství je zejména povinno:
- řádně a včas platit úhradu za správu domu. V případě neuhrazení poplatku za správu domu se společenství zavazuje veškeré dluhy správci uhradit bez zbytečného odkladu po té, co bude správcem vyzváno,
 - zajistit včasnou úhradu záloh na služby spojených s užíváním jednotlivých bytových a nebytových jednotek, hrazenou jednotlivými vlastníky jednotek, včetně případného nedoplatku za vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotek za předchozí kalendářní rok. V případě neuhrazení záloh nebo neuhrazení nedoplatku z vyúčtování služeb ze strany jednotlivých vlastníků, se společenství zavazuje veškeré dluhy správci uhradit bez zbytečného odkladu po té, co bude správcem vyzváno,
 - předat správci veškerou dokumentaci a spisy potřebné k řádnému zajišťování správy domu,
 - předat správci bez zbytečného odkladu veškeré věci, které převzal, nebo převezme od třetích osob, a které souvisejí s provozem spravovaného domu,
 - informovat vlastníky bytových a nebytových jednotek v domě o povinnosti nahlásit správci písemnou formou každou skutečnost rozhodnou pro změnu sjednaných záloh, rozúčtování nákladů na služby, změny v počtu členů domácnosti, a to neprodleně, nejpozději do 30-ti dnů od jejich vzniku. Pokud nedojde ke splnění této povinnosti ze strany člena Společenství, je oprávněn počet osob nahlásit správci i statutární orgán Společenství,
 - do 31. 1. každého roku sdělit správci, jak Společenství požaduje jednotlivé služby rozúčtovat (dle předpisu č. 67/2013 Sb., po osobách, po bytech, dle výměry bytů, dle platných zákonů a vyhlášek – elektro ve společných prostorách, voda, úklid společných prostor, apod.). V případě, že tuto skutečnost nesdělí, bude vyúčtování provedeno stejně, jak bylo provedeno za předchozí kalendářní rok,
 - do 5. pracovního dne v lednu následujícího roku sdělit správci konečný stav hlavního (fakturačního) vodoměru,
 - do 15. 1. každého kalendářního roku sdělit správci spotřebu studené a teplé vody po jednotlivých

jednotkách za celý předcházející kalendářní rok, jsou-li jednotky vybaveny bytovými vodoměry na studenou a teplou vodu. Nebudou-li stavy vodoměrů nahlášeny a Společenství správců nesdělí jakým způsobem službu vyúčtovat (viz. čl.3.1, odst. f), bude vyúčtování provedeno dle platné právní úpravy,

- i) v případě, že je dům vytápěn dálkovým topením a otopná tělesa jsou vybavena měřiči tepla, sdělí při podpisu této smlouvy Společenství správců firmu, která provádí odečet u těchto měřičů a současně zajistí předání vyúčtování tepla správcům nejpozději do 31. 3. následujícího kalendářního roku za předchozí rok, za který má být vyúčtování provedeno. Správce se zavazuje předat podklady pro vyúčtování tepla této odborné firmě do 31. 1. následujícího kalendářního roku. Změnu odborné firmy pro vyúčtování tepla nahlásí SVJ správcům bez zbytečného odkladu.
- j) v případě, že jsou v bytech instalována kalorimetrická měřidla (bytové předávací stanice) sdělí Společenství konečné stavy měřidel k 31. 12. daného roku správcům do 31. 1. následujícího roku. Nebudou-li stavy měřidel nahlášeny, bude vyúčtování provedeno dle platné právní úpravy,
- k) při výběru zálohy v hotovosti na drobný nákup předloží zástupce Společenství správců do 30-ti dnů po převzetí zálohy účetní doklady k vyúčtování a zaúčtování, nejpozději však do 20. 12. příslušného roku.

Čl. 4

Odměna za zajišťování správy domu

- 4.1 Odměna za výkon správy je stanovena v příloze č. 1 této smlouvy s ohledem na sjednaný rozsah výkonu správy.
- 4.2 Odměna bude hrazena měsíčně na účet správce, a to vždy do 25. dne příslušného kalendářního měsíce.
- 4.3 Výše odměny se dohodou smluvních stran může změnit, vyžádá-li si to situace.
- 4.4 Odměna za výkon správy dle této smlouvy může být správcem v případě inflačního nárůstu každoročně navyšována o inflaci předcházejícího kalendářního roku. Při výpočtu inflačního nárůstu bude postupováno podle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) za předcházející kalendářní rok, který publikuje Český statistický úřad. Přepočtení bude provedeno zpětně s účinností od 1. 1. příslušného roku.

Čl. 5.

Doba trvání smlouvy

- 5.1 Tato smlouva se sjednává s účinností **od 1.1.2019 na dobu neurčitou.**
- 5.2 Smlouva může být ukončena vzájemnou dohodou nebo jednostrannou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou, která počne běžet prvního dne v měsíci, který následuje po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď i dohoda musí být písemné.

Čl. 6

Závěrečná ustanovení

- 6.1 Jakákoliv změna smlouvy nebo příloh této smlouvy, které jsou její nedílnou součástí, je možná na základě vzájemné písemné dohody obou smluvních stran formou průběžně číslovaných dodatků.
- 6.2 Obě strany se zavazují, že veškeré případné spory, do nichž se při plnění této smlouvy dostanou, budou řešeny v první řadě dohodou. Nedojde-li k dohodě, platí, že pro řešení sporů mezi oběma stranami platí příslušný zákon.
- 6.3 Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, platí pro právní vztahy z ní vyplývající příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů.
- 6.4 Nedílnou součástí této smlouvy jsou stanovy společenství a zápis Společenství do veřejného rejstříku.

- 6.5 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smlouvy oběma stranami a účinnosti dnem 1.1.2019, podléhá zveřejnění v Registru smluv.
- 6.6 Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních se třema přílohami. Každé vyhotovení má platnost originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží správce a jedno společenství.
- 6.7 Objednatel bere na vědomí, že obsah smlouvy včetně všech dodatků může být poskytnut žadateli v režimu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a současně vyjadřuje souhlas se zveřejněním smlouvy včetně všech dodatků v registru smluv.

V Olomouci dne: 5.12.2018

Za Správce:

Za Společenství:

Antonín Krček
předseda představenstva

Správa nemovitostí Olomouc, a.s.
zast. Ing. Romanem Zelenkou,
jako předseda společenství vlastníků

Ing. Anna Taclová
místopředsedkyně představenstva

PŘÍLOHA Č. 1 KE SMLouvĚ O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI

Tato příloha vymezuje rozsah vykonávané správy a je nedílnou součástí smlouvy uzavřené mezi Správou nemovitostí Olomouc, a.s. (SNO, a. s.) a **Společenstvím vlastníků jednotek Okružní 1286/11, Olomouc.**

1. Správce bude jménem společenství zajišťovat správu domu v tomto rozsahu:
 - a) spolupráce při uzavírání smluv nebo jejich dodatků na dodávky služeb spojených s užíváním bytových a nebytových jednotek (dodávky elektrické energie pro společné prostory, studené vody, tepla a TV, atd.),
 - b) stanovení záloh na služby spojené s užíváním bytových a nebytových jednotek, včetně aktualizace v návaznosti na změny cenových a právních předpisů,
 - c) zálohy na služby budou prováděny vlastníky jednou za měsíc, a to vždy do 25. dne příslušného měsíce na účet Společenství. Z těchto záloh bude správce hradit faktury a zálohy za služby dodavatelům služeb. V případě prodlení s platbou některého z vlastníků na službách spojených s užíváním bytu nebo nedoplatku za vyúčtování služeb za předcházející rok, se správce zavazuje vyhotovit písemnou upomínku do 25. dne následujícího měsíce. Upomínka bude zaslána konkrétnímu vlastníku a na vědomí předsedovi Společenství,
 - d) výběr příspěvků na správu domu a pozemku (dříve tzv. fond oprav) na základě předloženého písemného požadavku předsedy společenství na bytovou či nebytovou jednotku, bude prováděn vlastníky jednou za měsíc, a to vždy do 25. dne příslušného měsíce na účet Společenství. V případě prodlení s platbou některého z vlastníků jednotek se správce zavazuje vyhotovit písemnou upomínku do 25. následujícího měsíce. Upomínka bude zaslána konkrétnímu vlastníku a na vědomí předsedovi Společenství,
 - e) Opravy a údržbu společných prostor bude zajišťovat správce, na základě písemného požadavku, (možno použít i mail) zástupce objednatele v rozsahu:
 - U oprav menšího rozsahu:
 - zajištění dodavatelské firmy
 - vystavení objednávky
 - faktury podepsané předsedou, případně členem SVJ, kterého zmocnilo shromáždění, budou předány (může být zasláno mailem) správci k účetní evidenci a správce na základě dispozičního práva dle čl. 1, odst.1.3 této smlouvy, tyto faktury proplatí, popřípadě bude faktura uhrazena přímo statutárním orgánem Společenství z účtu Společenství, která bude následně předána správci k účetní evidenci.
 - U oprav většího rozsahu:
 - výběr firem – poptávkové řízení (firmu, která bude práce provádět, si společenství vybere samo)
 - vypracování objednávky, konzultace smlouvy o dílo
 - převzetí dokončených prací (ve spolupráci s objednatelem)
 - faktury podepsané předsedou společenství, případně členem SVJ, kterého zmocnilo shromáždění, budou předány (může být zasláno mailem) správci k účetní evidenci a správce na základě dispozičního práva dle čl. 1, odst.1.3 této smlouvy, tyto faktury proplatí, popřípadě bude faktura uhrazena přímo statutárním orgánem Společenství z účtu Společenství, která bude následně předána správci k účetní evidenci.
 - Řešení havarijních případů :
 - vlastníci, popřípadě jejich nájemníci, nahlásí správci vzniklou závadu ve společných prostorách domu a správce po prověření zajistí opravu ihned, bez předchozího souhlasu předsedy společenství vlastníků (případně člena SVJ, kterého zmocnilo shromáždění), který však bude o vzniklé události informován v nejkratším možném termínu. Faktury podepsané předsedou společenství vlastníků, případně členem SVJ, kterého zmocnilo shromáždění budou zaslány (může být zasláno mailem) správci k účetní evidenci a správce na základě dispozičního práva dle čl. 1, odst.1.3 této smlouvy, tyto faktury proplatí, popřípadě bude faktura uhrazena přímo statutárním orgánem Společenství z účtu Společenství, která bude následně předána správci k účetní evidenci.
 - f) vedení evidence domu včetně vyúčtování služeb, které se provádí 1 x ročně (do 30.4.),
 - g) vedení účetnictví v souladu se zákonem č. 563/91 Sb. v platném znění a sestavení účetní závěrky

(Hlavní kniha, účetní rozvrh, inventura účtů atd. v souladu s účetními předpisy) na základě dokladů předaných předsedou Společenství (daňové doklady, výpisy z účtu společenství – úvěrový účet, spořicí účet, apod.). Zaslání účetní závěrky na rejstříkový soud za uplynulý rok v elektronické podobě ve formátu PDF, bude-li to vyžadovat platná právní úprava,

- h) součinnost při zajišťování a splácení úvěru na opravu domu,
 - i) vedení mzdové agendy (dohody),
 - j) součinnost při soudním vymáhání dluhu příspěvků na správu domu a pozemku (dříve tzv. fond oprav), z vyúčtování služeb, poplatku za správu domu,
 - k) dodavatelské zajišťování technických revizí a prohlídek podle platných předpisů na základě písemného požadavku předsedy společenství (revize elektroinstalace ve společných prostorách domu, revize hromosvodů, kontrola HP a hydrantů, požárně preventivní prohlídky ve společných prostorách domu). Faktury podepsané předsedou společenství budou předány (může být zasláno emailem) správci k účetní evidenci a správce na základě dispozičního práva dle čl. 1, odst.1.3 této smlouvy, tyto faktury proplatí, popřípadě bude faktura uhrazena přímo statutárním orgánem Společenství z účtu Společenství, která bude následně předána správci k účetní evidenci.
 - l) umožnit vlastníkům nahlížet do účetních knih a dokladů nebo jiných dokladů souvisejících se správou domu.
2. a) odměna za výkon správy se stanoví částkou ■■■,- Kč bez DPH měsíčně za bytovou či nebytovou jednotku. K této ceně bude účtována DPH v zákonem stanovené výši.
- b) odměna za vystavení účetní závěrky vč. tisku přísl. výkazů (výsledovky a rozvahy, v souladu se zákonem č. 563/91 Sb.), se stanoví částkou ■■■,- Kč bez DPH. K této ceně bude účtována DPH v zákonem stanovené výši. Jednou ročně budou objednateli přeúčtovány případné poštovní poplatky hrazené správcem v ceně obvyklé.

V Olomouci dne: 5.12.2018

Za Správce:

Za Společenství:

Antonín Krček
předseda představenstva

Správa nemovitostí Olomouc, a.s.
zast. Ing. Romanem Zelenkou,
jako předseda Společenství vlastníků

Ing. Anna Taclová
místopředsedkyně představenstva

PŘÍLOHA Č. 2 KE SMLouvĚ O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI

PLNÁ MOC

Společenství vlastníků jednotek Okružní 1286/11, Olomouc

Statutární orgán: Správa nemovitostí Olomouc, a.s., se sídlem Školní 202/2, 779 00 Olomouc,
IČ 25898736, zast. Ing. Romanem Zelenkou,
předseda společenství vlastníků
Se sídlem: Okružní 1286/11, Olomouc
IČ: 28578431
(dále jen "zmocnitel")

zmocňuje

Správu nemovitostí Olomouc, a. s. (dále jen „SNO, a.s.“)

zastoupenou: Antonínem Krčkem, předsedou představenstva a Ing. Annou Taclovou,
místopředsedkyní představenstva,
se sídlem v Olomouci, Školní 2, PSČ 779 00
IČ: 25898736
(dále jen "zmocněnec")

aby jeho jménem vykonávala veškerá právní jednání ve smyslu Smlouvy o výkonu správy nemovitostí předmětného domu, jakož i činila veškerá další právní jednání, jejichž provedení je k výkonu nebo zajištění správy domu potřeba.

Zmocnitel souhlasí s tím, aby zmocněnec ke splnění svých závazků vyplývajících ze Smlouvy o výkonu správy nemovitostí použil jiné osoby. Učiní-li tak, odpovídá jako by záležitost obstaral sám.

V Olomouci dne: 5.12.2018

Za zmocnitele:

Společenství vlastníků jednotek Okružní 1286/11, Olomouc,
zast. předsedou společenství vlastníků, Správou nemovitostí Olomouc, a.s.,
zast. Ing. Romanem Zelenkou

Za zmocněnce:

Tuto plnou moc přijímám.

Antonín Krček
předseda představenstva

Ing. Anna Taclová
místopředseda představenstva