

# **SMLOUVA O SPRÁVĚ NEMOVITOSTI**

## **(domu čp. 994)**

uzavřená podle § 2430 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů mezi:

### **Společenství vlastníků bytového domu Horní Valy 994, Uherský Brod,**

se sídlem: Horní Valy 994, 688 01 Uherský Brod

IČ: 079 02 638

bankovní spojení: 115-9893200237/0100

zastoupeno: Městem Uherský Brod, IČ: 002 91 463

Masarykovo nám. 100, 688 01 Uherský Brod, předsedou

zastoupeno při výkonu funkce Ing. Ferdinandem Kubáníkem, starostou

*na straně jedné jako příkazce (dále jen „společenství“)*

a

### **REGIO UB, s.r.o.**

se sídlem Masarykovo náměstí 105, Uherský Brod, PSČ 688 01,

IČ: 25512960

DIČ: CZ25512960

zastoupena: Ing. Antonínem Mikulcem, jednatelem

bankovní spojení: ČSOB a.s., pobočka Uherský Brod, č. ú.: 230904072/0300,

*na straně druhé jako příkazník (dále jen „správce“)*

## **I.**

### **Úvodní ustanovení**

1. Společenství prohlašuje, že je tvořeno vlastníky bytových jednotek a spoluvlastníky společných částí domu, tj. bytového domu čp. 994, na adrese Horní Valy stojícím na pozemku parc. č. st. 1350/1, zapsaného na LV č. 10417 pro obec a k.ú. Uherský Brod (*dále také „nemovitost“*). Uvedená nemovitost je bytovým domem rozděleným na jednotky dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v němž vzniklo na základě uvedeného zákona společenství vlastníků jednotek, jako právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu.
2. Společenství touto smlouvou pověřuje správce, aby jeho jménem a na jeho účet zabezpečoval a obstarával správu společných částí domu specifikovaného v čl. I. za podmínek a v rozsahu dále stanoveném (*dále „správa domu“*), za což se zavazuje hradit správci sjednanou odměnu a správce toto pověření přijímá.

## **II.**

### **Rozhodování společenství**

1. Společenství rozhoduje a jedná ve všech věcech týkajících se nemovitosti a jejího provozu, v nichž není dle této smlouvy jeho jménem oprávněn nebo povinen jednat správce.
2. Společenství dále rozhoduje v případech, kdy je jeho rozhodnutí (souhlas) podmínkou jednání správce, a ve všech věcech, ve kterých ho správce o rozhodnutí požádá. Jménem společenství jedná ve všech věcech dle této smlouvy statutární orgán.
3. Nevyjádří-li se společenství písemně k návrhu správce do 15 dnů od doručení, nese plnou odpovědnost z případných důsledků za pozdní či žádné vyjádření.

### III.

#### Práva a povinnosti správce

1. Veškerá jednání, jež správce při správě nemovitosti činí, koná vždy výhradně jménem společenství.
2. Správce je oprávněn zajistit uzavírání smluv o dodávkách služeb spojených s provozem domu i o dodávkách energií a vody, o jeho údržbě a opravách, a to při respektování obecně závazných předpisů a norem.
3. Správce není oprávněn a povinen uzavírat, měnit a rušit smlouvy o pronájmu bytů včetně jejich součástí a příslušenství, o umístění reklamních či obdobných zařízení a dohody s těmito smlouvami související bez předchozího písemného souhlasu společenství.
4. Správce je povinen:
  - evidovat náklady na každý dům odděleně od ostatních domů, které má ve správě;
  - na základě rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků předepisovat příspěvek na správu domu (*tzv. fond oprav*) a platby za plnění spojená nebo související s užíváním bytu (*tzv. služby*) od vlastníků na účet společenství. Z důvodu změn množství a cen zajišťovaných služeb, změnit výši stanovených záloh a změnu oznámit vlastníkům písemně zasláním nového evidenčního listu. Změna se stává platnou od 1. dne měsíce následujícího po doručení.
  - vést evidenci plateb vlastníků tak, aby byl schopen stanovit výši pohledávky vlastníka a mohl zpracovat podklad pro jeho vymáhání;
  - na základě písemného souhlasu a plné moci od společenství zajistit vymáhání dlužných částek, které vlastníci bytů a společných částí domu neuhradili dle předpisu v určeném termínu;
  - zajistit řádné a mimořádné odečty měřicí a regulační techniky tak, aby odečtené hodnoty použil pro provedení vyúčtování záloh. Tato činnost je zajišťována specializovanou firmou na smluvním základě.
  - vést technickou dokumentaci ve spravované nemovitosti;
  - vést dle platných předpisů účetnictví společenství včetně vypracování daňového přiznání za každý účetní rok, pokud vznikne nutnost jeho podání;
  - umožnit zástupcům společenství nahlédnutí do své evidence týkající se spravované nemovitosti. Informace ekonomického charakteru budou správcem předávány výhradně v podobě výstupů ze systému.
  - pečovat o řádný technický stav nemovitosti v rozsahu, v němž je tuto péči povinno provádět společenství, zejména smluvně zajišťovat běžnou údržbu, úklid vnitřních prostor, opravy, předepsané prohlídky a revize nemovitosti či jejich součástí;
  - předkládat společenství roční účetní závěrku (výkaz zisků a ztrát, rozvahu);
  - informovat společenství o potřebě oprav většího rozsahu;
  - informovat společenství o potřebě doplnění peněžních prostředků na správu domu;
  - na akce převyšující svým nákladem 50 000 Kč bez DPH nebo označené statutárním orgánem společenství konat výběrové řízení na zhotovitele této akce, ke kterému přizve pověřeného zástupce společenství, jenž má právo konečného rozhodnutí o výběru zhotovitele;
  - v zájmu společenství i vlastníků bytů a spoluvlastníků společných částí nemovitosti dodržovat platné právní předpisy, na nové povinnosti vlastníky upozorňovat a řídit se jimi;
  - zajistit opravy v bytech vlastníků na jejich objednávku a náklad, ostatní požadavky plnit pouze po písemném schválení společenství dle ustanovení stanov společenství, jiného předpisu nebo usnesení shromáždění;
  - bez souhlasu společenství má správce právo objednat opravu závady havarijního charakteru a funkční závady na společných součástech nemovitosti, které ohrožují majetek či životy a zdraví osob nebo omezují řádnou funkci nemovitosti, tuto skutečnost bez odkladu oznámí statutárnímu orgánu společenství;
  - po dohodě se společenstvím zajistit na náklady společenství zastupování ve správních či soudních řízeních.

Správce zodpovídá společenství za prokazatelné škody, které způsobí při výkonu své činnosti dle této smlouvy svými zaměstnanci, nebo osobami, které za něj vykonávají smluvně zajištěné činnosti;

Pokud je předmětem této smlouvy činnost správce spočívající v zajištění, rozumí se tím vždy zajištění příslušné záležitosti jménem společenství a na jeho účet.

5. Správce je oprávněn zejména:

- požadovat od společenství doplnění peněžních prostředků ve sjednaných případech;
- z rozhodnutí společenství a na jeho náklady zajistit soudní vymáhání dlužných plateb od dlužníků;
- na základě rozhodnutí společenství zajistit třetí osobu k smluvnímu zastupování společenství před soudy či správními orgány;
- inkasovat od společenství odměnu za správu ve výši stanovené v čl. VII., odst.1 této smlouvy;
- odmítnout uhradit náklady na opravu, která nesouvisí s opravami a údržbou společných částí domu;
- odmítnout nést odpovědnost plynoucí mu z této smlouvy, jestliže mu vlastník brání svým počínáním v plnění jeho povinnosti;
- nárokovat náhradu škody a zvýšených nákladů, které mu vzniknou z důvodu neplnění zákona, prohlášení vlastníka a této smlouvy ze strany vlastníka;
- dát výpověď ze smlouvy o správě, jestliže vlastníci neplní povinnosti dané zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, prohlášením vlastníka a stanovami, dále zjistí-li okolnosti bránící mu výkonu jeho činnosti ze strany 1/3 a více vlastníků a v případě, že nedojde k dohodě o výši odměny za činnost správce. Na dané skutečnosti upozorní správce ve své výpovědi společenství.

6. Správce není oprávněn zejména:

- jednat v rozporu se stanovami společenství;
- nemovitost či její část zcizovat či zatěžovat;
- uzavírat smlouvy o úvěru za účelem financování provozu nemovitosti či jejích částí;
- bez souhlasu společenství provádět stavební úpravy či jiné stavební změny nemovitosti.

#### IV.

#### Práva a povinnosti společenství

1. Společenství má právo:

- stanovit výši a splatnost příspěvku na správu domu (fond oprav) a výši a splatnost záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) na základě nákladů za předcházející účetní období;
- nahlížet do věcné i finanční evidence týkající se správy nemovitosti;
- kontrolovat výkon správy;
- obdržet ve sjednané lhůtě zprávu o hospodaření společenství a roční účetní závěrku správy nemovitosti.

2. Společenství má povinnost:

- rozhodovat o návrzích správce;
- neprodleně informovat správce o výši a splatnosti příspěvku na správu domu (fond oprav) a výši a splatnosti záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby), jakož i o každé změně těchto úhrad schválené shromážděním vlastníků;
- informovat správce o uzavření smlouvy o pojištění nemovitosti;
- platit veškeré smlouvou dohodnuté platby a odměnu správci.

3. Společenství se zavazuje poskytovat správci veškerou součinnost nutnou pro řádný výkon správy nemovitosti, zejména:

- předávat správci veškeré informace a doklady týkající se spravované nemovitosti a zvláště bez odkladů odevzdat do účtárny účetní doklady, které musí být zahrnuty do účetnictví. Jestliže společenství zrealizuje akce nad rámec této smlouvy, které zakládají povinnost

rozšíření účetní evidence právnické osoby, má za povinnost vstoupit do jednání se správcem a dojednat podrobnosti promítnutí nových skutečností do účetnictví a chodu správy. Důsledky vyplývající z tohoto závazku jsou k tíži společenství.

- vystavit plnou moc správci v rozsahu jeho oprávnění a na požádání ji obnovovat;
- každý rok si od správce přebírat uzavřenou archivovanou účetní dokumentaci včetně veškerých dokladů, od jejíhož vyhotovení uplynulo 5 let. Společenství si převzatou dokumentaci uloží u sebe.
- předávat správci aktualizovaný seznam vlastníků s přehledem vlastnických podílů jednotlivých vlastníků jednotek.

## V.

### Práva a povinnosti vlastníka jednotky

Vlastník jednotky je povinen zejména:

- měsíčně platit na účet společenství částku, která představuje úhradu na fond oprav, zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby), odměnu správci ve výši a se splatností schválenou společenstvím vlastníků, přičemž výše měsíční úhrady bude vlastníku oznámena písemně doručením evidenčního listu;
- sdělovat společenství a správci skutečnosti rozhodné pro výpočet výše záloh a pro jejich vyúčtování (např. změnu počtu osob, apod.). V případě nesplnění této povinnosti provede správce vyúčtování podle posledně mu známé skutečnosti.
- umožnit přístup do bytu za účelem opravy, údržby a odpočtu měřicí a regulační techniky. V případě zmaření této činnosti, např. zneprůstupněním bytu, je povinen hradit veškeré náklady a škody, které jeho chováním společenství a správci vzniknou.
- bez zbytečného odkladu sdělit společenství a správci změnu vlastníka a zajistit potřebné úkony k provedení změny v evidenci správce
- v případě prodlení s plněním peněžitých závazků je dlužník povinen uhradit věřiteli úrok z prodlení dle platných právních předpisů a náhradu nákladů spojených s vymáháním pohledávky.

## VI.

### Finanční hospodaření

1. Výdaje správy nemovitosti budou financovány z plateb jednotlivých vlastníků jednotek zasílaných na účet společenství. Vyžádá-li si společenství od správce hromadné sdělení svým členům zasílané doporučenou poštou, je poštovné nákladem společenství. Společenství má založen běžný účet v bance, který je užíván pro účely zajišťování správy nemovitosti (*dále jen „běžný účet nebo účet“*). Dispoziční právo k tomuto účtu bude mít společenství i správce. Společenství umožní správci přístup k účtu prostřednictvím elektronického bankovníctví.
2. Faktury na úhradu oprav apod. bude správce po kontrole ze strany společenství hradit formou elektronického bankovníctví. Před úhradou je statutární zástupce povinen každou fakturu odsouhlasit, a to nejpozději do 5. pracovních dnů po vyzvání.
3. Zjistí-li správce, že součet peněžních prostředků na běžném účtu je nedostatečný, má právo písemně požádat společenství, aby neprodleně doplnilo finanční prostředky minimálně na potřebnou výši a společenství se zavazuje, že chybějící částku neprodleně doplní.
4. Nesplní-li společenství svoji povinnost dle bodu 3. a správce nebude moci výdaje spojené se správou nemovitosti hradit, ponese důsledky z této situace plynoucí v plné výši společenství.
5. Roční účetní závěrka a daňové přiznání
  - 5.1. Správce je povinen předložit společenství nejpozději do 25.3. roku následujícího roční účetní závěrku za předchozí účetní rok, která bude obsahovat:
    - výkaz zisku a ztrát za daný rok
    - rozvahu za daný rok
    - přílohu k účetní závěrce
    - dokladovou inventarizaci pohledávek a závazků

- 5.2. Příjmy a výdaje z plnění související s užíváním bytu (služby) budou vyúčtovány vlastníkům dle platných právních předpisů, tj. nejpozději do 4 měsíců po skončení účtovacího období, kterým je kalendářní rok. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování konečnému příjemci. Pokud správce v této lhůtě potřebné podklady pro vyúčtování nebude mít k dispozici, je povinen tuto skutečnost společenství písemně oznámit a navrhnout řešení situace.
- 5.3. Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu společných částí domu se s vlastníkem jednotky nevyúčtovává a převádí se do následujícího roku.
- 5.4. Daňové přiznání (daň z příjmu právnické osoby) bude společenství předáno nejpozději do 25.3. následujícího roku a to v případě, že vznikne potřeba jeho vypracování. Za podpis a podání daňového přiznání správci daně je odpovědné společenství.
- 5.5. Společenství se zavazuje, že do 15 dnů od doručení roční účetní závěrky se k ní písemně vyjádří.
- 5.6. Společenství má povinnost projednat a odsouhlasit účetní závěrku na shromáždění vlastníků jednotek. O projednání a odsouhlasení se zavazuje předložit správci zápis.

## **VII.**

### **Odměna správce**

1. Za správu nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy přísluší správci měsíční odměna ve výši 160 Kč bez DPH za každou jednotku.
2. Odměnu bude společenství hradit správci čtvrtletně, vždy k 31.3., 30.6., 30.9. a 31.12. daného roku k datu uskutečnění zdanitelného plnění na základě správcem vystavené faktury. Sazba daně z přidané hodnoty bude účtována dle platných předpisů. Faktura musí splňovat veškeré předepsané náležitosti a úhrada je splatná do 14 dní ode dne doručení.
3. Výši odměny je správce oprávněn každoročně k datu 1.1. jednostranně upravit o koeficient inflace předcházejícího roku zveřejněný Českým statistickým úřadem. Zvýšení odměny bude společenství oznámeno písemně, zasláním dodatku ke smlouvě, nejpozději do 31.1. běžného roku. Upravená odměna platí vždy od 1.1. příslušného kalendářního roku. Společenství se zavazuje zvýšenou úhradu řádně platit.
4. Určení odměny za výkon správy se řídí dohodou smluvních stran. Ze sjednané odměny jsou hrazeny pouze činnosti správce uvedené v této smlouvě. Další činnosti, které je schopen správce zajišťovat a nejsou uvedeny v této smlouvě, budou účtovány na základě dohody.
5. V případě prodlení s plněním peněžitých závazků je dlužník povinen uhradit věřiteli úrok z prodlení dle platných právních předpisů a náhradu nákladů spojených s uplatněním a vymáháním pohledávky.

## **VIII.**

### **Doba plnění**

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Smluvní vztah založený touto smlouvou zanikne:
  - a) písemnou dohodou stran ke sjednanému datu;
  - b) písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran bez nutnosti uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 6 měsíců a počíná běžet od 1. dne následujícího měsíce po prokazatelném doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
  - c) odstoupením od smlouvy v případě hrubého porušení smlouvy druhou smluvní stranou. Odstoupení od smlouvy je účinné dnem doručení oznámení o odstoupení druhé straně.
3. Za hrubé porušení smlouvy ze strany správce bude považováno zejména:
  - a) neoprávněné nakládání se svěřenou nemovitostí;
  - b) neoprávněné nakládání s finančními prostředky společenství.
4. Za hrubé porušení smlouvy ze strany společenství bude považováno zejména neplacení odměny správci, pokud závazky společenství dosáhnou výše odpovídající odměně správce za dobu tří měsíců.

5. Ke dni skončení výpovědi zaniká smluvní závazek správce. Pokud by však přerušením činnosti správce hrozil vznik škody, je správce povinen upozornit, jaká opatření je třeba učinit k jejímu odvrácení.
6. Při skončení smluvního závazku je správce povinen předat společenství zejména:
  - a) veškeré předané doklady a doklady pořízené správcem za dobu trvání této smlouvy;
  - b) závěrečné vyúčtování služeb poskytnutých vlastníkům ke dni ukončení smluvního vztahu a závěrečnou účetní závěrku ke dni ukončení smluvního vztahu.  
Společenství bere na vědomí a souhlasí, že doklady uvedené v bodě b) mohou být vlastníkům a společenství předány správcem až po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok.

## IX.

### Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Pokud by některé ujednání v této smlouvě bylo neplatné, nemá to vliv na platnost ostatních ustanovení. Neplatná ujednání jsou v takovém případě nahrazena ustanoveními příslušného zákona.
2. Nastanou-li u některé ze stran okolnosti bránící řádnému plnění ze závazku zřízeného touto smlouvou, je povinna to bez zbytečného odkladu oznámit druhé straně.
3. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, souvisejícími právními předpisy.
4. Smlouva je platná i pro všechny vlastníky jednotek tvořící společenství vlastníků, jejichž vlastnictví vznikne převodem nebo přechodem vlastnictví k jednotce na další osoby.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla sepsána po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, což stvrzují svým podpisem.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí i na právní nástupce obou smluvních stran.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, po jednom pro každou smluvní stranu.
8. Společenství se zavazuje, že při podpisu této smlouvy předá správci následující dokumenty:
  - prohlášení vlastníka včetně stanov,
  - kopii smlouvy o zřízení účtu,
  - kopii smlouvy o pojištění nemovitosti, pokud bude v době podpisu uzavřena.

V Uherském Brodě dne 24.10.2019

společenství vlastníků:

správce:

---

Ing. Ferdinand Kubáník  
starosta

---

Ing. Antonín Mikulec  
jednatel