

## Smlouva o zajišťování správy, provozu a oprav společných částí budovy

### Článek I. Smluvní strany

- 1. Česká republika - Katastrální úřad pro Zlínský kraj,**  
za kterou jedná Ing. Štěpán Forman, ředitel  
třída Tomáše Bati 1565, 760 96 Zlín  
IČO: 71185216  
DIČ: není plátce DPH  
spol. podíl: 657/1000  
(dále též „spoluvlastník č. 1“)
- 2. Manželé Ing. Viet Hai Dang, Ph.D., a My Huong Le,**  
oba trvale bytem: [REDACTED]  
spol. podíl: 250/1000  
(dále též „spoluvlastník č. 2“)
- 3. Jaroslav John,**  
trvale bytem: [REDACTED]  
spol. podíl: 93/1000  
(dále též „spoluvlastník č. 3“)

(společně dále též „smluvní strany“)

uzavírají v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o zajišťování správy, provozu a oprav společných částí budovy.

### Článek II. Předmět plnění

Předmětem této smlouvy je zajišťování správy, provozu a oprav, a s tím souvisejících práv a povinností, společných částí budovy (stavby pro administrativu) na ulici Smetanova č. p. 810, v části obce Vsetín, postavené na pozemku parc. č. 2642, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, na listu vlastnictví č. 5253, pro katastrální území Vsetín (dále též „Nemovitá věc“).

### Článek III. Vymezení spoluvlastnictví Nemovité věci

**Česká republika - Katastrální úřad pro Zlínský kraj** prohlašuje, že je vlastníkem (osobou příslušnou hospodařit s majetkem státu) nemovitých věcí – jednotek vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb., a to:

- **Jednotky č. 810/3**, způsob využití **jiný nebytový prostor**, nacházející se v budově č.p. 810 – stavba pro administrativu, v části obce Vsetín, postavené na pozemku parc.č. 2642, včetně **spoluvlastnického podílu o velikosti 127/1000 na společných částech budovy č.p. 810** – stavba pro administrativu, v části obce Vsetín, postavené na pozemku parc.č. 2642, včetně **spoluvlastnického podílu o velikosti 127/1000 na pozemku parc.č. 2642** – zastavěná plocha a nádvoří;
- **Jednotky č. 810/4**, způsob využití **jiný nebytový prostor**, nacházející se v budově č.p. 810 – stavba pro administrativu, v části obce Vsetín, postavené na pozemku parc.č. 2642, včetně **spoluvlastnického podílu o velikosti 133/1000 na společných částech budovy č.p. 810** – stavba pro administrativu, v části obce Vsetín, postavené na pozemku

- parc.č. 2642, včetně **spoluvlastnického podílu o velikosti 133/1000 na pozemku parc.č. 2642** – zastavěná plocha a nádvoří;
- **Jednotky č. 810/5**, způsob využití **jiný nebytový prostor**, nacházející se v budově č.p. 810 – stavba pro administrativu, v části obce Vsetín, postavené na pozemku parc.č. 2642, včetně **spoluvlastnického podílu o velikosti 79/1000 na společných částech budovy č.p. 810** – stavba pro administrativu, v části obce Vsetín, postavené na pozemku parc.č. 2642, včetně **spoluvlastnického podílu o velikosti 79/1000 na pozemku parc.č. 2642** – zastavěná plocha a nádvoří;
  - **Jednotky č. 810/6**, způsob využití **jiný nebytový prostor**, nacházející se v budově č.p. 810 – stavba pro administrativu, v části obce Vsetín, postavené na pozemku parc.č. 2642, včetně **spoluvlastnického podílu o velikosti 81/1000 na společných částech budovy č.p. 810** – stavba pro administrativu, v části obce Vsetín, postavené na pozemku parc.č. 2642, včetně **spoluvlastnického podílu o velikosti 81/1000 na pozemku parc.č. 2642** – zastavěná plocha a nádvoří;
  - **Jednotky č. 810/7**, způsob využití **jiný nebytový prostor**, nacházející se v budově č.p. 810 – stavba pro administrativu, v části obce Vsetín, postavené na pozemku parc.č. 2642, včetně **spoluvlastnického podílu o velikosti 88/1000 na společných částech budovy č.p. 810** – stavba pro administrativu, v části obce Vsetín, postavené na pozemku parc.č. 2642, včetně **spoluvlastnického podílu o velikosti 88/1000 na pozemku parc.č. 2642** – zastavěná plocha a nádvoří;
  - **Jednotky č. 810/8**, způsob využití **jiný nebytový prostor**, nacházející se v budově č.p. 810 – stavba pro administrativu, v části obce Vsetín, postavené na pozemku parc.č. 2642, včetně **spoluvlastnického podílu o velikosti 133/1000 na společných částech budovy č.p. 810** – stavba pro administrativu, v části obce Vsetín, postavené na pozemku parc.č. 2642, včetně **spoluvlastnického podílu o velikosti 133/1000 na pozemku parc.č. 2642** – zastavěná plocha a nádvoří;
  - **Jednotky č. 810/10**, způsob využití **jiný nebytový prostor**, nacházející se v budově č.p. 810 – stavba pro administrativu, v části obce Vsetín, postavené na pozemku parc.č. 2642, včetně **spoluvlastnického podílu o velikosti 16/1000 na společných částech budovy č.p. 810** – stavba pro administrativu, v části obce Vsetín, postavené na pozemku parc.č. 2642, včetně **spoluvlastnického podílu o velikosti 16/1000 na pozemku parc.č. 2642** – zastavěná plocha a nádvoří,

které jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, na listu vlastnictví č. 7203, pro **katastrální území Vsetín**.

**Manželé Ing. Viet Hai Dang, Ph.D. a My Huong Le** prohlašují, že jsou vlastníky nemovitých věcí – jednotek vymezených podle zákona č. 72/1994 Sb., a to:

- **Jednotky č. 810/1**, způsob využití **jiný nebytový prostor**, nacházející se v budově č.p. 810 – stavba pro administrativu, v části obce Vsetín, postavené na pozemku parc.č. 2642, včetně **spoluvlastnického podílu o velikosti 201/1000 na společných částech budovy č.p. 810** – stavba pro administrativu, v části obce Vsetín, postavené na pozemku parc.č. 2642, včetně **spoluvlastnického podílu o velikosti 201/1000 na pozemku parc.č. 2642** – zastavěná plocha a nádvoří;
- **Jednotky č. 810/9**, způsob využití **jiný nebytový prostor**, nacházející se v budově č.p. 810 – stavba pro administrativu, v části obce Vsetín, postavené na pozemku parc.č. 2642, včetně **spoluvlastnického podílu o velikosti 49/1000 na společných částech budovy č.p. 810** – stavba pro administrativu, v části obce Vsetín, postavené na pozemku parc.č. 2642, včetně **spoluvlastnického podílu o velikosti 49/1000 na pozemku parc.č. 2642** – zastavěná plocha a nádvoří,

které jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, na listu vlastnictví č. 6347, pro **katastrální území Vsetín**.

**Jaroslav John** prohlašuje, že je vlastníkem nemovité věci – jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., a to:

- **Jednotky č. 810/2**, způsob využití **jiný nebytový prostor**, nacházející se v budově č.p. 810 – stavba pro administrativu, v části obce Vsetín, postavené na pozemku parc.č. 2642, včetně **spoluvlastnického podílu o velikosti 93/1000 na společných částech budovy č.p. 810** – stavba pro administrativu, v části obce Vsetín, postavené na pozemku parc.č. 2642, včetně **spoluvlastnického podílu o velikosti 93/1000 na pozemku parc.č. 2642** – zastavěná plocha a nádvoří,

zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, na listu vlastnictví č. 7202, pro **katastrální území Vsetín**.

Jednotky jsou vymezeny podle 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 (zákon o vlastnictví bytů), ve znění účinném do 31.12.2013, v budově č.p. 810 – stavba pro administrativu, v části obce Vsetín, postavené na pozemku parc. č. 2642, a jednotliví vlastníci jednotek jsou zároveň podílovými spoluvlastníky společných částí budovy č.p. 810 – stavba pro administrativu, v části obce Vsetín, postavené na pozemku parc. č. 2642, a podílovými spoluvlastníky pozemku parc.č. 2642, vše v katastrálním území Vsetín.

#### **Článek IV.**

##### **Vymezení společných částí Nemovité věci a podílu na jejich opravách a údržbě**

- 1) Pro vymezení společných částí Nemovité věci a jednotlivých jednotek platí příslušná ustanovení smlouvy o výstavbě ze dne 17.08.1995 ve znění dodatku č. 1 až č. 5 uzavřené mezi smluvními předchůdci smluvních stran, podle kterých byly učiněny zápisy vlastnických práv vkladem do katastru nemovitostí.
- 2) Společnými částmi Nemovité věci, které mají smluvní strany právo užívat a povinnost se podílet na jejich opravách a údržbě ve výši odpovídající jejich spoluvlastnickým podílům k Nemovité věci, jsou:
  - a) základy Nemovité věci včetně izolací
  - b) hlavní svislé a vodorovné konstrukce, obvodové a nosné zdivo
  - c) střecha, komíny, hromosvod
  - d) místnost č. 101 v 1. nadzemním podlaží
  - e) schodiště z 1. nadzemního podlaží do 1. podzemního podlaží
  - f) vjezdová rampa do 1. podzemního podlaží
  - g) prostory 1. podzemního podlaží, tj. místnosti č. 001, č. 008 a č. 009
  - h) místnost č. 515 v 5. nadzemním podlaží
  - i) kanalizace v celé Nemovité věci
  - j) rozvody plynu, elektřiny a vody od vstupu k měřičům v jednotlivých nadzemních podlažích
  - k) venkovní úpravy a zařízení na pozemku p. č. 2642 v katastrálním území Vsetín.
- 3) Společnými částmi Nemovité věci, které se souhlasem smluvních stran mají právo užívat spoluvlastník č. 1 a spoluvlastník č. 3 a povinnost se podílet na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci v podílech spoluvlastník č. 1 - 87 %, spoluvlastník č. 2 - 3,7 % a spoluvlastník č. 3 - 9,3 %, jsou:
  - a) prostor schodiště a haly ve všech nadzemních podlažích.
  - b) výtah včetně strojovny.

- 4) Společné části Nemovité věci, které se souhlasem smluvních stran mají právo užívat a povinnost výlučně se podílet na jejich opravách a údržbě pouze některé smluvní strany, jsou:
- a) spoluvlastník č. 1 – místnost č. 516 a dále neoznačený půdní prostor o ploše cca 5 m<sup>2</sup> sousedící s místností č. 514 v 5. nadzemním podlaží, vzduchotechnika v jednotce č. 3 a ve 3 až 5 nadzemním podlaží.
  - b) spoluvlastník č. 2 – místnost č. 010 – vzduchotechnika a strojovna vzduchotechniky v 1. podzemním podlaží, vzduchotechnika v jednotkách č. 1, 9.
- 5) Společné části Nemovité věci užívané vlastníky jen některých jednotek, které mají tito vlastníci jednotek právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě (včetně příslušenství) v níže uvedených podílech, jsou:
- a) vzduchotechnika ve 2. nadzemním podlaží,
  - b) místnost č. 207,
  - c) místnost č. 208,
  - d) místnost č. 210,
  - e) místnost č. 211,
  - f) místnost č. 212,
  - g) místnost č. 213,
  - h) místnost č. 218,
- a to vše v podílu spoluvlastník č. 1 – 59 % a spoluvlastník č. 3 v podílu 41 %.

Čísla místností a prostor uvedená v této smlouvě odpovídají očíslování prostor podle příloh výše uvedené Smlouvy o výstavbě ze dne 17.08.1995 ve znění dodatku č. 1 až č. 5.

- 6) Výměnu a opravu oken a balkonových dveří (včetně venkovních a vnitřních parapetů) tvořících společnou část obvodového pláště Nemovité věci, které přináležejí k jednotlivým jednotkám, si budou hradit vlastníci dotčených jednotek ze svých prostředků. Výměnu a opravu střešních oken Nemovité věci, které přináležejí k jednotkám spoluvlastníka č. 1, bude hradit spoluvlastník č. 1 ze svých prostředků.
- 7) Opravy, údržbu a revize vnitřní instalace – potrubních rozvodů teplé a studené vody, mimo hlavní rozvodné potrubí, elektroinstalace včetně jističů, kanalizačního svodu mimo hlavní kanalizační svod zaústěný do kanalizační přípojky, které jsou součástí jednotek, si budou hradit vlastníci dotčených jednotek ze svých prostředků.

#### **Článek V. Správce Nemovité věci**

Smluvní strany se dohodly, že správcem Nemovité věci je Katastrální úřad pro Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 1565, 760 96 Zlín, IČO: 71185216.

#### **Článek VI. Pravidla pro správce Nemovité věci**

Správce Nemovité věci zajišťuje zejména:

- 1) provoz, údržbu, opravy, modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání společných částí domu a technických zařízení domu jako společných částí,
- 2) provádění drobných oprav a údržby společných částí Nemovité věci (oprava klik a zámků, oprava těsnění vodovodních baterií, výměna žárovek a zářivek, apod.),
- 3) dodávky elektrické energie do společných částí Nemovité věci,

- 4) hlášení zjištěných závad a poruch,
- 5) provádění nebo zajištění opatření zabraňujících příp. minimalizujících škody při havarijních situacích,
- 6) revize společných technických zařízení Nemovité věci (výťahu), protipožárního zařízení (vyjma ručních hasicích přístrojů; jejich revizi zajišťuje každý vlastník jednotky, ve které se nacházejí, na svůj náklad a odpovědnost), hromosvodů, rozvodů elektro a plynu od vstupu k měřičům zajišťuje správce Nemovité věci dodavatelsky,
- 7) údržbu pozemku a údržbu přístupových cest na pozemku (zametání chodníků, odklizení sněhu a zimní posyp),
- 8) úklid společných prostor v 1. podzemním podlaží (mimo místnost č. 010),
- 9) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
- 10) činnosti vyplývající z Provozního řádu (pokud byl vydán),
- 11) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu z právních předpisů,
- 12) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako příspěvků a záloh na správu Nemovité věci a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidenci, vyúčtování a vypořádání se s vlastníky jednotek,
- 13) vedení evidence nákladů vztahujících se k Nemovité věci a k činnosti vlastníků jednotek, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností,
- 14) vedení seznamu vlastníků jednotek,
- 15) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají z těchto pravidel a z rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek,
- 16) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

## **Článek VII.**

### **Práva a povinnosti vlastníků jednotek**

- 1) Každý ze spoluvlastníků má práva a povinnosti spoluvlastníka určená v obecně závazných právních předpisech, v této smlouvě a v rozhodnutích shromáždění vlastníků.
- 2) Každý ze spoluvlastníků má zejména právo užívat společné části Nemovité věci, přičemž však nesmí jinému spoluvlastníkovi ztížit výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části Nemovité věci.
- 3) Z titulu svého vlastnického práva jednotky a spoluvlastnického práva na společných částech Nemovité věci má každý ze spoluvlastníků povinnost podílet se na opravách a údržbě všech společných částí Nemovité věci, nestanoví-li tato smlouva jinak.

- 4) Každý ze spoluvlastníků má povinnost přispívat na správu Nemovité věci a platit zálohy na služby dle čl. X. této smlouvy.
- 5) Práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů a z této smlouvy uplatňuje každý spoluvlastník vůči správci Nemovité věci a na shromáždění vlastníků.
- 6) Shromáždění vlastníků tvoří všichni spoluvlastníci. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech Nemovité věci. Shromáždění svolává správce Nemovité věci podle potřeby spoluvlastníků, nejméně však jedenkrát za kalendářní rok a je způsobilé se usnášet za přítomnosti většiny vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí na shromáždění vlastníků jednotek týkající se běžné správy společných částí Nemovité věci se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek. K přijetí rozhodnutí na shromáždění vlastníků jednotek týkající se významných záležitostí společných částí Nemovité věci se vyžaduje souhlas 2/3 většiny všech hlasů.
- 7) Rozhodnutí vlastníků jednotek lze provádět také mimo shromáždění, a to prostřednictvím prostředků komunikace na dálku (elektronickou mailovou formou se zaručeným elektronickým podpisem, datovou schránkou nebo doporučeným dopisem zaslaným prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb). Pro přijetí rozhodnutí mimo shromáždění platí pravidla stanovená v odst. 6) toho článku této smlouvy.
- 8) V souladu s ustanovením § 101 odst. 3 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů, se smluvní strany dohodly, že pro společné prostory nemovité věci je pověřeným zaměstnavatelem spoluvlastník č. 1, který koordinuje provádění opatření k ochraně bezpečnosti a zdraví zaměstnanců a postupy jejich zajištění.

### **Článek VIII.**

#### **Práva a povinnosti správce Nemovité věci**

- 1) Osobou odpovědnou za správu Nemovité věci je správce Nemovité věci. Správce Nemovité věci po projednání a schválení shromážděním vlastníků jednotek je oprávněn uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy Nemovité věci, které sám nezajišťuje, při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy a vnitřními předpisy správce Nemovité věci, touto smlouvou a rozhodnutím shromáždění.
- 2) Správce Nemovité věci právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
- 3) Správce Nemovité věci je oprávněn rozhodnout o termínu opravy, modernizace nebo rekonstrukce společných částí Nemovité věci v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí Nemovité věci.
- 4) Správce Nemovité věci je oprávněn sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkajících se:
  - zajištění některých činností správy Nemovité věci třetí osobou za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy a vnitřními předpisy správce Nemovité věci, touto smlouvou nebo shromážděním vlastníků;
  - zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují od dodavatele přímo).
- 5) Správce Nemovité věci je oprávněn provádět bez souhlasu vlastníků jednotek drobnou údržbu společných částí Nemovité věci do výše 10.000,- Kč bez DPH v jednotlivém případě.

**Článek IX.**  
**Pravidla pro užívání společných částí Nemovité věci**

- 1) Shromáždění vlastníků může schválit provozní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných částí. Provozní řád je závazný pro všechny vlastníky jednotek a pro další osoby vstupující do budovy na ulici Smetanova č. p. 810, v části obce Vsetín, postavené na pozemku parc. č. 2642, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, na listu vlastnictví č. 5253, pro katastrální území Vsetín.
- 2) Spoluvlastníci Nemovité věci stanovili rozdělení parkovacích míst v 1. podzemním podlaží Nemovité věci podle grafické přílohy č. 1 této smlouvy.

**Článek X.**  
**Úhrada nákladů na služby**

- 1) Na náklady na služby jsou vlastníci jednotek povinni platit čtvrtletně zálohy. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. Zálohy stanovuje správce nemovité věci po projednání s vlastníky jednotek.
- 2) Pro účely financování nákladů na správu Nemovité věci platí vlastníci jednotek příspěvky na správu Nemovité věci přímo správci ve výši skutečných nákladů po skončení každého kalendářního čtvrtletí:
  - ve výši odpovídající podílu na společných částech Nemovité věci vymezené v článku VI., body 1) – 10) této smlouvy a činí pro spoluvlastníka č. 2 částku 2.550,- Kč za rok a pro spoluvlastníka č. 3 částku 950,- Kč za rok;
  - stejnou částkou 500,- Kč za jednotku za rok - na náklady vlastní činnosti správy Nemovité věci vymezené v článku VI., body 11) – 16) této smlouvy;
- 3) Příspěvek na správu Nemovité věci zahrnuje odměnu správci Nemovité věci za činnosti uvedené v článku VI. a VIII. této smlouvy a činí pro spoluvlastníka č. 2 celkem částku 3.550,- Kč za rok a pro spoluvlastníka č. 3 celkem částku 1.450,- Kč za rok.
- 4) Příspěvek na správu Nemovité věci je spoluvlastník č. 2 a č. 3 povinen zaplatit správci Nemovité věci na základě faktury vystavené po skončení každého kalendářního čtvrtletí se splatností 14 dní.
- 5) Náklady na služby, které jsou skutečně poskytovány, se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
  - a) **Náklady na dodávku elektrické energie do společných prostor Nemovité věci**
    - dodávka elektřiny pro osvětlení společných prostor a provoz výtahu se rozúčtuje v poměru jednotlivých spoluvlastnických podílů na společných částech Nemovité věci.
    - spotřeba elektrické energie v jednotkách jednotlivých vlastníků je měřena samostatnými elektroměry a úhradu těchto výdajů provádí každý vlastník samostatně.
  - b) **Náklady na dodávku tepla a teplé vody do Nemovité věci**
    - vytápění a příprava teplé vody 2. nadzemního podlaží Nemovité věci pro vymezené jednotky a společné prostory, které dle článku IV. odst. 5) této smlouvy se souhlasem spoluvlastníků mají právo užívat a povinnost výlučně se podílet na jejich opravách a údržbě pouze spoluvlastník č. 1 a spoluvlastník č. 3 a vytápění schodiště a hal ve všech nadzemních podlažích Nemovité věci je zajišťováno ze tří plynových kotlen umístěných v 2. až 4. nadzemním podlaží Nemovité věci.

- spoluvlastník č. 2 má zřízeno vlastní odběrné místo pro měření spotřeby plynu v kotelně vytápějící jeho vymezené jednotky a tyto výdaje hradí samostatně. Spoluvlastník č. 2 bude dále hradit náklady spojené s vytápěním místnosti 010 (strojovna vzduchotechniky), která je napojena na jeho kotelnu.
- náklady na dodávku tepla pro vytápění schodiště a hal ve všech nadzemních podlažích Nemovité věci se rozúčtuje v souladu s vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, ve znění pozdějších předpisů, při použití údajů z rozdělovačů topných nákladů instalovaných na otopných tělesech v podílech dle článku IV. odst. 3) této smlouvy.
- náklady na dodávku tepla pro vytápění 2. nadzemního podlaží Nemovité věci pro vymezené jednotky a společné prostory, které dle článku IV. odst. 5) této smlouvy se souhlasem spoluvlastníků mají právo užívat a povinnost výlučně se podílet na jejich opravách a údržbě pouze spoluvlastník č. 1 a spoluvlastník č. 3 se rozúčtuje v souladu s vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, ve znění pozdějších předpisů, při použití údajů z rozdělovačů topných nákladů instalovaných na otopných tělesech.
- náklady na dodávku teplé vody pro 2. nadzemní podlaží Nemovité věci pro vymezené jednotky a společné prostory, které dle článku IV. odst. 5) této smlouvy se souhlasem spoluvlastníků mají právo užívat a povinnost výlučně se podílet na jejich opravách a údržbě pouze spoluvlastník č. 1 a spoluvlastník č. 3 se rozúčtuje v souladu s vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, ve znění pozdějších předpisů.

**c) Náklady na dodávku studené vody, odvod srážkové vody a odvod odpadních vod**

- Dodávka studené vody z vodovodního řádu je pro celou Nemovitou věc měřena hlavním vodoměrem. Spotřeba studené vody spoluvlastníka č. 2 je měřena podružným vodoměrem. Vyúčtování spotřeby studené vody provede správce Nemovité věci vůči spoluvlastníkovi č. 2 vždy po skončení zúčtovacího období.
- Vyúčtování spotřeby studené vody spoluvlastníka č. 1 a spoluvlastníka č. 3 bude provedena správcem Nemovité věci vždy po skončení zúčtovacího období v poměru podle počtu zaměstnanců k poslednímu dni kalendářního čtvrtletí.
- Odvod srážkových vod bude vyúčtován správcem Nemovité věci všem spoluvlastníkům vždy po skončení zúčtovacího období, po obdržení faktury, a to ve výši spoluvlastnického podílu k Nemovité věci.

**d) Náklady na elektrický zabezpečovací systém**

- Spoluvlastník č. 2 má nainstalovaný samostatný zabezpečovací systém a provádí úhradu všech nákladů spojených s jeho provozem.
- Na úhradě nákladů za zajištění střežení zbylé části Nemovité věci prostřednictvím připojení elektrické zabezpečovací signalizace na pult centrální ochrany se podílejí zbylí spoluvlastníci, a to v podílu spoluvlastník č. 1 – 87 % a spoluvlastník č. 3 v podílu 13 %.

**e) Náklady na úklid**

Úklid společných prostor Nemovité věci bude zajišťován a hrazen jednotlivými vlastníky takto:



- Spoluvlastník č. 1: schodiště a haly ve všech nadzemních podlažích Nemovité věci.
- Spoluvlastník č. 2: místnost č. 010 – strojovna vzduchotechniky.
- Spoluvlastník č. 3: místnosti uvedené v článku IV. odst. 5) této smlouvy.
- Úklid společných prostor v 1. podzemním podlaží (mimo místnost č. 010), zelených ploch a chodníků patřících k Nemovité věci bude zajišťovat správce Nemovité věci a je zahrnut v odměně správci Nemovité věci viz článek X. odst. 2) této smlouvy.

#### **f) Náklady na revize, opravy, údržbu**

- Revize, opravy a údržba rozvodů elektroinstalace, plynových odběrných zařízení, tlakových nádob a požární výzbroje v jednotkách si zajišťují a hradí vlastníci těchto jednotek.
  - Právo užívat a povinnost podílet se na opravách a údržbě rozvodů tepla a teplé vody v jednotlivých podlažích nemovité věci náleží podle podílu podlahových ploch jednotek vlastníků těch jednotek, které jsou na kotelný napojeny.
  - Revize, opravy a údržbu rozvodů elektroinstalace a plynu od vstupu k měřičům (elektroměr, plynoměr), hromosvodu, výtahu a požární výzbroje ve společných částech Nemovité věci zajišťuje správce Nemovité věci dodavatelsky.
  - Rozúčtování výdajů všem spoluvlastníkům provede správcem Nemovité věci po obdržení faktury.
- 6) Vyúčtování záloh na služby je správce povinen provést nejpozději do 4 měsíců od skončení účtovacího období. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 21 dnů ode dne doručení vyúčtování.
- 7) Smluvní strany shodně prohlašují, že ke dni uzavření této smlouvy se úhrada nákladů na služby v Nemovité věci řídí dle Smlouvy o zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu ze dne 20.08.1997. Vzhledem k tomu, že tato smlouva stanovuje odlišný způsob úhrady nákladů na služby a vzhledem k tomu, že je zapotřebí provést technické úpravy týkající se měření spotřeby nákladů za dodávku tepla a teplé vody, si smluvní strany sjednali, že i v případě, kdy se tato smlouva stane platnou a účinnou dříve, bude se způsob úhrady nákladů na služby dle této smlouvy řídit až počínaje dnem 01.11.2020. K předcházejícímu dni bude provedeno vyúčtování dle Smlouvy o zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu ze dne 20.08.1997.

### **Článek XI. Závěrečná ustanovení**

- 1) Tato smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Měnit nebo doplňovat text smlouvy je možné jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných zástupci smluvních stran. Možnost měnit smlouvu jinou formou smluvní strany vylučují.
- 3) Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 4) Všechny smlouvy či dohody uzavřené smluvními stranami, příp. jejich smluvními předchůdci, týkající se zajišťování správy, provozu a oprav společných částí Nemovité věci, pozbývají podpisem této smlouvy smluvními stranami platnosti.

- 5) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou tří měsíců. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího poté, co písemná výpověď jedné ze smluvních stran byla doručena ostatním smluvním stranám.
- 6) Smluvní strany se zavazují, že do 30 dnů po podání výpovědi jedné ze stran, zajistí společně správu, provoz a opravy společných částí Nemovité věci jiným způsobem.
- 7) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) s tím, že toto uveřejnění zajistí spoluvlastník č. 1.
- 8) Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
- 9) Nedílnou součástí této smlouvy je následující příloha:

Příloha č. 1 – Rozdělení parkovacích míst v 1. podzemním podlaží Nemovité věci

Ve Vsetíně dne:

Česká republika – Katastrální  
úřad pro Zlínský kraj

---

Ing. Štěpán Forman  
ředitel

---

Jaroslav John

V Brně dne:

---

My Huong Le

---

Ing. Viet Hai Dang, Ph.D.

