

# SMLOUVA č. 20135

## o ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY, PROVOZU A OPRAV SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

(dále jen „smlouva“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména s ust. § 2430 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), uzavřená mezi:

### Čl. I Smluvní strany

**1. Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace, organizace založená usnesením Zastupitelstva města Znojma č. 25/91 odst. 2b ze dne 19. 11. 1991, se sídlem: Pontassievská 317/14, 669 02 Znojmo**  
IČ: 008 39 060  
zastoupená ředitelem organizace: [REDAKCE]

jako „*správce*“

a

**2. Společenství vlastníků Fráni Kopečka 21 Znojmo**  
se sídlem Fráni Kopečka 786/21, 669 02 Znojmo  
IČ: 02459523  
zapsané v Rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném KS v Brně, oddíl S 10434  
zastoupené předsedou společenství: [REDAKCE]

jako „*společenství*“

správce a společenství dále také jednotlivě jako „*smluvní strana*“ a společně též jako „*smluvní strany*“

### Čl. II Úvodní ustanovení

1. Společenství prohlašuje, že je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku a je při naplňování svého účelu způsobilá nabývat práva a zavazovat se k povinnostem a je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku podle § 1190 OZ, k nemovitosti:

pozemku nacházejícího se ve Znojmě na adresním místě Fráni Kopečka, s číslem parcelním 1295, jehož součástí je budova s číslem popisným 786, vše v katastrálním území Znojmo - město, zapsané na LV 13534 vedeném v územním obvodu pod správou Katastrálního pracoviště Znojmo, Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj (dále jen „*nemovitost*“).

2. Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace, je organizací města Znojma, které bylo na základě její Zřizovací listiny, ve znění všech dodatků, jmen. čl. II, mimo jiné svěřeno oprávnění k provozování doplňkové činnosti v oblasti zajištění správy domu pro společenství vlastníků.

3. Ve výše jmenované nemovitosti se k datu uzavření této smlouvy nachází celkem 14 bytových jednotek, které jsou ve vlastnictví členů společenství.
4. Účelem této smlouvy je zajištění některých činností správy domu a pozemku, k nimž je ze zákona společenství povinno, prostřednictvím správce.

### **Čl. III Předmět smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je úplatné zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu a pozemku uvedeného v čl. II odst. 1 této smlouvy (dále jen „výkon správy“), vedení podvojného účetnictví společenství, vyhotovení vyúčtování služeb, zpracování účetní závěrky a rozvahy, přičemž činnost správce dle této smlouvy je podrobněji popsána v čl. IV této smlouvy.
2. Pro vymezení předmětu smlouvy jsou pro správce závazné podklady předané společenstvím či veřejně dostupné informace o společenství, zejména:
  - a) prohlášení vlastníka domu o rozdělení práva k nemovité věci (dále jen „prohlášení“);
  - b) stanovy společenství (dále jen „stanovy“);
  - c) pravidla hospodaření;
  - d) další pravidla společenství upravující užívání společných částí, tvorbu rozpočtu, příspěvky na správu domu, úhrady nákladů za služby;
  - e) zápisy ze shromáždění společenství obsahující závazná rozhodnutí ve vztahu k výkonu správy předané správci.

### **Čl. IV Práva a povinnosti správce, rozsah činnosti správce**

1. Správce vykonává správu poctivě a pečlivě, s péčí řádného hospodáře, postupuje dle této smlouvy, dle pokynů společenství a v souladu se jeho zájmy, které jsou mu známy nebo mu známy být musí. V případě pochybností o obsahu pokynu je správce povinen vyžádat si stanovisko společenství - úkon splní pouze tehdy, pokud na něm i poté společenství trvá a pokud není v rozporu s právním řádem ČR.
2. Obstaravatelská činnost správce spočívá buď v právních jednáních jménem společenství a na jeho účet na základě plné moci, udělené v této smlouvě, nebo v praktických činnostech, ke kterým není třeba plné moci, a to v rozsahu stanoveném touto smlouvou. Pokud ze smlouvy nebo pokynů společenství, týkajících se obstarání konkrétních záležitostí správy nevyplývá něco jiného, může správce ke splnění této smlouvy použít jiné osoby. Učiní-li tak, odpovídá, jako by záležitost obstarával sám.
3. Osobní údaje vlastníků jednotek je správce oprávněn zpracovávat výlučně v souladu s výkonem správy dle této smlouvy. K úpravě pravidel a podmínek nakládání s osobními údaji a zajištění maximální ochrany těchto údajů je, v návaznosti na uzavření této smlouvy, mezi smluvními stranami uzavřena v režimu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 z 27.4.2016, obecného nařízení o ochraně osobních údajů, samostatná smlouva o zpracování osobních údajů.
4. Při provádění správy se zavazuje správce zajišťovat zejména následující úkony, ke kterým mu společenství uděluje tímto plnou moc:

A) záležitosti provozní a technické:

- a) navrhuje nezbytné opravy a rekonstrukce, zajišťuje údržbu a plánované opravy společných částí domu dle požadavků a finančních možností společenství s tím, že všechny opravy mohou být zadány pouze po schválení společenství;
- b) v přímé finanční návaznosti na písm. a) navrhuje správce výši měsíčního příspěvku dlouhodobých záloh na správu, opravy a údržbu pro dům a jednotlivé vlastníky jednotek (dále jen „fond DZSOÚ“);
- c) operativně zajišťuje jednotlivé opravné a udržovací práce v nemovitosti na základě písemného požadavku společenství;
- d) eviduje termíny revizí technických zařízení a sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, pitné vody, výtahů, komínových těles atp. v souladu s příslušnými právními předpisy a technickými normami, vč. požární ochrany a prevence;
- e) zajišťuje na základě požadavku společenství a na jeho vrub periodické revize technických zařízení a sítí dle písm. d) ve spravované nemovitosti, v případě zjištění závad zajišťuje po schválení společenstvím jejich odstranění;
- f) operativně zajišťuje odstraňování havárií a poruch, za tímto účelem provozuje havarijní službu s reakcí 06:00-22:00h denně / 7 dní v týdnu;
- g) v případě požadavku společenství zprostředkuje uzavření smluv s dodavateli služeb nutných k provozu nemovitost, tj. el. energie, vody, plynu, kominických služeb atp.

B) záležitosti správní a účetnictví:

- a) vede seznam členů společenství vč. zaznamenávání změn a registrace počtu uživatelů jednotek;
- b) činí úkony související s přístupem k bankovnímu účtu dle čl. V odst. 5 této smlouvy;
- c) stanovuje zálohy na služby a další plnění poskytované v souvislosti s užíváním jednotek v nemovitosti (dále jen „služby“), na základě společenstvím odsouhlasené výše předpokládaných ročních nákladů za služby, a to celkovou výši za dům jako 1/12 z celkové roční zálohy za dům a výši měsíční zálohy připadající na jednotlivé vlastníky jednotek v souladu s příslušnými předpisy a rozhodnutím shromáždění společenství. Správce je oprávněn změnit v průběhu zúčtovacího období takto stanovené výše záloh jen při změně cen poskytovaných služeb ze strany jejich dodavatelů nebo při změně rozsahu poskytovaných služeb, a to vždy na základě předchozího písemného schválení společenstvím, přičemž změnu výše měsíčních záloh písemně oznámí správce nejpozději 15 dnů před začátkem měsíce, ve kterém poprvé ke změně záloh dojde;
- d) vyhotovuje pro společenství a jeho jednotlivé vlastníky jednotek v nemovitosti rozpis měsíčních úhrad, ve kterém budou jednotlivě vypočteny:
  - odměna za výkon správy dle čl. V. této smlouvy,
  - výše příspěvku do fondu DZSOÚ,
  - výše zálohy za služby,
  - další shromážděním společenství odsouhlasené platby;
- e) vyhotovuje, po obdržení podkladů od společenství, vyúčtování záloh za služby dle písm. a) pro vlastníky jednotek, a to nejpozději do 4 měsíců po skončení vyúčtovacího období. Předává vyhotovené vyúčtování statutárnímu orgánu společenství. Zajišťuje vypořádání rozdílů (přeplatků a nedoplatků) nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování členům společenství.
- f) vede účetnictví společenství v souladu s platnými právními předpisy (vyjma roční uzávěrky a daňového přiznání, které je předmětem samostatné fakturace), archivuje

- doklady po dobu stanovenou právními předpisy;
- g) ve spolupráci se statutárním orgánem společenství vypracuje ke schválení zprávu o výsledku finančního hospodaření společenství (s tím, že zůstatek fondu DZSOÚ se nevypořádává a převede do dalšího roku);
  - h) na vyžádání společenství předává jmenný přehled neplatičů (max. 1x 3 měsíce), nejméně však 1x ročně spolu s finančním hospodařením;
  - i) na základě žádosti společenství vyhotovuje upomínky – výzvy k úhradě dlužných plateb;
  - j) registruje podněty, oznámení a stížnosti vlastníků a navrhuje způsoby řešení.
5. Správce poskytne na základě písemné objednávky společenství i další služby, které nejsou součástí této smlouvy. Cena za tyto služby je stanovena ceníkem správce uveřejněným na internetových stránkách správce a jsou předmětem samostatné fakturace.
6. Správce umožní statutárnímu orgánu v předem dohodnutém termínu přezkoumat účetní knihy a doklady týkající se správy a poskytne mu potřebné informace, jak je správa vedena.

## **Čl. V**

### **Práva a povinnosti společenství**

1. Společenství je povinno poskytovat správci součinnost, která je nutná k řádnému plnění této smlouvy.
2. Společenství je povinno zejména:
  - a) informovat správce včas, pravdivě a úplně o všech skutečnostech, které mohou mít vliv na výkon správy;
  - b) bezodkladně informovat písemně správce o změně členů společenství - vlastníků jednotek - v domě;
  - c) bezodkladně informovat o rozhodnutích orgánů společenství (a příp. jiných skutečnostech) mající vliv na plnění dle této smlouvy;
  - d) bezodkladně informovat správce o změnách v obsazení statutárního orgánu společenství, o změnách stanov či jiných dokumentů společenství;
  - e) bezodkladně poskytnout všechny potřebné podklady pro vyúčtování záloh, zejména způsob rozvržení nákladů na služby na jednotlivé členy společenství, neupravuje-li tento způsob zvláštní předpis;
  - f) umožnit správci přístup do všech částí spravované nemovitosti;
  - g) na výzvu předat stanoviska k obstarávaným záležitostem nad rámec běžné zprávy a dát písemný pokyn k dalšímu postupu ve lhůtě ne delší 10 pracovních dnů od doručení výzvy;
  - h) rozhodovat prostřednictvím statutárního orgánu v případě, že je jeho rozhodnutí nebo souhlas podmínkou jednání správce, příp. ve všech věcech, ve kterých ho správce požádá.
3. Společenství je dále povinno bez prodlení průběžně předávat správci veškeré podklady k zaúčtování, reagovat na podněty správce a udělovat pokyny a souhlasy v souvislosti s účetnictvím tak, aby byla zajištěna plynulost účtování. V případě, že společenství nebude plnit tuto povinnost, nenese správce zodpovědnost za případné nedodržení termínu roční uzávěrky.

4. Společenství se zavazuje uhradit správci za jeho činnost odměnu dle čl. VI této smlouvy.
5. Společenství zřídí (či má zřízen) bankovní účet u [REDACTED], číslo účtu [REDACTED], kdy je ujednáno, že na tento účet jsou zasílány veškeré platby realizované vlastníky vůči společenství týkající se správy nemovitosti a záloh za služby, jakož i případné nedoplatky vyplývající z vyúčtování. Rozsah dispozičního práva správce k účtu společenství bude sjednán v bankovním ústavu společenství.
6. K tomuto účtu udělí společenství správci **aktivní přístup** v rámci internetového bankovníctví tak, aby mohl činit následující úkony:
  - úhrady nákladů na služby;
  - změny a opravy záloh za služby;
  - úhrada nákladů na běžnou údržbu, opravy a revize;
  - úhrada nákladů na opravy havarijního charakteru;
  - úhrada dalších výdajů spojených se správou nemovitosti (pojistné, daně atp.);
  - vést evidenci plateb a účetnictví.
  - a) k čerpání finančních prostředků správcem z důvodu změn výše záloh a příspěvků členů společenství a k úhradě nákladů za faktury je třeba vždy předchozího písemného pokynu či souhlasu společenství.
  - b) společenství je povinno na účtu udržovat dostatek finančních prostředků k úhradě finančních závazků společenství. V případě nedostatku prostředků na účtu správce nenese odpovědnost za případné další náklady (poplatky, penále, úroky z prodlení, smluvní pokuty atp.) vzniklé z důvodu pozdní či neuskutečněné úhrady dodavatelských faktur nebo finančního plnění vůči orgánům státní správy.

## Čl. VI

### Odměna za výkon správy, další poskytované služby

1. Za plnění předmětu této smlouvy sjednávají smluvní strany této smlouvy pro správce odměnu ve výši **130,- Kč** (slovy sto třicet korun českých) bez DPH měsíčně za jednotku. Při počtu jednotek dle čl. II odst. 4 činí celková výše odměny **1.820,- Kč** (slovy: jeden tisíc osm set dvacet korun českých). K uvedené částce bude připočtena zákonem stanovená daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) v souladu se závaznými právními předpisy, celkem tedy **2.202,- Kč zaokrouhleně** (slovy: dva tisíce dvě stě dvacet dva korun českých). DPH ke dni uzavření této smlouvy činí 21%.
2. Odměna dle předchozího odstavce je splatná nejpozději k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, a to úhradou na účet správce – číslo účtu [REDACTED] vedený u [REDACTED], pobočka Brno, variabilní symbol 940.
3. Správce je oprávněn uplatnit písemnou formou u společenství vždy nejpozději do konce druhého měsíce každého kalendářního roku zvýšení odměny z důvodu inflace ve výši zjištěné Českým statistickým úřadem pro předchozí kalendářní rok. Jestliže správce tento svůj nárok uplatní, vzniká společenství povinnost od následujícího měsíce hradit správci odměnu navýšenou o hodnotu inflace.

## **Čl. VII Zmocnění**

1. Společenství tímto výslovně zmocňuje správce ke všem úkonům spojeným se správou domu způsobem stanoveným touto smlouvou. Správce zmocnění přijímá.

## **Čl. VIII Trvání smlouvy**

1. Smlouva se sjednává na dobu neurčitou. Od 01.01.2021 je správce povinen začít vykonávat správu dle této smlouvy.
2. Smluvní vztah lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran, a to ke smluvenému datu.
3. Tuto smlouvu lze jednostranně ukončit výpovědí, a to i bez udání důvodu, s výpovědní dobou o délce 3 měsíců. Výpovědní doba začne plynout prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Výpověď musí mít písemnou podobu.
4. Správce je dále oprávněn od smlouvy odstoupit, je-li společenství v prodlení s úhradou odměny a/nebo faktury po dobu delší než 30 dnů po splatnosti. V takovém případě smluvní vztah skončí dnem doručení oznámení o odstoupení.
5. Do skončení výpovědní doby je správce povinen postupovat podle této smlouvy tak, aby byly provedené nezbytné úkony zamezující vzniku škody pro společenství. Nejpozději do dvou měsíců po skončení výkonu správy je správce povinen předložit společenství zprávu o své činnosti a písemné materiály, které měl v souvislosti s touto činností k dispozici, jakož i věcné a peněžní prostředky, které mu byly svěřeny.

## **Čl. IX Společná a závěrečná ustanovení**

1. Správcem je díky snadné dostupnosti a prokazatelnosti preferovaná forma elektronické komunikace.
2. Správce neodpovídá za škody, které byly způsobeny nedostatkem finančních prostředků na účtu společenství, nebo které byly způsobeny v důsledku prodlení společenství s poskytnutím součinnosti.
3. Tato dohoda nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv v souladu s ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
4. Okolnosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními OZ a ostatními právními předpisy České republiky a EU.
5. Veškeré případné spory budou řešeny primárně jednáním smluvních stran. V případě nevyřešení sporů v přiměřené době jsou k projednání a rozhodnutí příslušné soudy ČR.
6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy v platnosti a účinnosti, leda by z povahy, obsahu či okolností uzavření tohoto ustanovení vyplývalo, že jej nelze oddělit

od ostatního obsahu této smlouvy. V takovém případě se smluvní strany zavazují k neprodlené náhradě takového ustanovení jiným, které svým obsahem a smyslem odpovídá ustanovení původnímu a smyslu smlouvy jako takové.

7. Smluvní strany jsou povinny zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech týkajících se uzavření a plnění smlouvy, jakož i o všech údajích týkajících se předmětu této smlouvy, se kterými přijdou do styku. Povinnost mlčenlivosti mají smluvní strany i po skončení účinnosti této smlouvy.
8. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Veškeré změny této smlouvy musí být sjednány formou písemného dodatku k této smlouvě podepsaného oprávněnými zástupci obou stran.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
  - Příloha č. 1 – výpis z Rejstříku společenství vlastníků jednotek
  - Příloha č. 2 – Zřizovací listina Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace (ve znění všech dodatků)
  - Příloha č. 3 – Kontaktní údaje správce a společenství
10. Smluvní strany prohlašují, že s obsahem smlouvy souhlasí, měly možnost smlouvu přečíst, s jejím obsahem se detailně seznámit a že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

**Ve Znojmě, dne**

-----  
správce  
[redacted]  
Správa nemovitostí města Znojma,  
příspěvková organizace  
ředitel organizace

**Ve Znojmě, dne**

-----  
společenství  
[redacted]  
předseda



Tento výpis z veřejných rejstříků elektronicky podepsal "ČR - Krajský soud v Brně" dne 23.9.2020 v 09:55:44. EPVid:R14xrCQOvCl2SaeIbKaJmA

### Výpis

z rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného  
Krajským soudem v Brně  
oddíl S, vložka 10434

<b>Datum zápisu:</b>	7. ledna 2014
<b>Datum vzniku:</b>	22. října 2013
<b>Spisová značka:</b>	S 10434 vedená u Krajského soudu v Brně
<b>Název:</b>	Společenství vlastníků Fráni Kopečka 21 Znojmo
<b>Sídlo:</b>	Fráni Kopečka 786/21, 669 02 Znojmo
<b>Identifikační číslo:</b>	024 59 523
<b>Právní forma:</b>	Společenství vlastníků jednotek
<b>Statutární orgán:</b>	
<b>PŘESEDÁ:</b>	MARTIN JORDÁNEK, dat. nar. 5. června 1985 Fráni Kopečka 786/21, 669 02 Znojmo Den vzniku funkce: 3. června 2019 Den vzniku členství: 3. června 2019
<b>MÍSTOPŘESEDÁ:</b>	PAVEL NEVRKLA, dat. nar. 16. prosince 1985 Loucká 643/19, 669 02 Znojmo Den vzniku funkce: 3. června 2019 Den vzniku členství: 3. června 2019
<b>ČLEN:</b>	ZBYNĚK KASAL, dat. nar. 9. října 1965 Fráni Kopečka 786/21, 669 02 Znojmo Den vzniku členství: 3. června 2019
<b>Počet členů:</b>	3
<b>Způsob jednání:</b>	Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru.



**Město Znojmo**  
odbor majetkový

- 4 -

Město Znojmo v rámci samostatné působnosti v souladu s ustanovením § 84 odst. 2., písm. e) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, a ustanovením § 27 a následujících zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění zřizuje touto

## ZŘIZOVACÍ LISTINOU

jako zřizovatel

název zřizovatele	<b>Město Znojmo</b>
sídlo	Znojmo, Obroková 1/12, 669 22
starosta	Ing. Vlastimil Gabrheř
IČ:	00293881
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Znojmo

příspěvkovou organizaci

název organizace	<b>Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace</b>
právní forma	příspěvková organizace
sídlo	Znojmo, Pontassievská 317/14, 669 02
IČ:	00839060

### Čl. I

#### Hlavní účel zřízení a předmět činnosti

1.1. Účelem, pro který byla zřízena příspěvková organizace, je zabezpečení záležitostí, které jsou dle ustanovení § 35 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, v zájmu města, jeho občanů a třetích osob:

- v oblasti bydlení a zajišťování záležitostí v zájmu zřizovatele při správě domovního fondu a dalších nemovitých věcí ve vlastnictví zřizovatele, údržbářské práce na majetku zřizovatele;
- na úseku tělovýchovy a sportu provozování sportovních zařízení, na úseku osobní kultury provozování veřejných WC;
- udržovat a spravovat majetek zřizovatele ve smyslu ustanovení § 38 a § 39 zákona o obcích v platném znění;

Dále je příspěvková organizace oprávněna k výrobě, nákupu a prodeji komodit, které jsou zpracovávány či jinak využívány v rámci plnění hlavního účelu vymezeného tímto článkem zřizovací listiny.

1.2. Hlavní předmět činnosti příspěvkové organizace:

- obstarávat a spravovat (dále jen „obhospodařovat“) nemovité věci ve vlastnictví zřizovatele, které byly příspěvkové organizaci do obhospodařování svěřeny k zabezpečení předmětu hlavní činnosti, včetně obhospodařování věcí, pohledávek a jiných majetkových práv, které zřizovatel nabyl v souvislosti s domovním fondem a svěřenými nemovitými věcmi;
- na základě usnesení rady zřizovatele, zastupitelstva zřizovatele a pokynů příslušného odboru úřadu zřizovatele provádět veškeré právní úkony spojené s nájmem, podnájmem, vypůjčkou nemovitého či movitého majetku města, tj. zejména uzavírat a ukončovat smlouvy jménem

- zřizovatele v zastoupení příspěvkovou organizací, vypovídat smlouvy, odstoupovat od smluv, včetně zastupování při soudním jednání a soudním vyklizení; po skončení užívání přebírat nemovité věci, vymáhat plnění vyplývající z uzavřených smluv, včetně soudního vymáhání;
- řádně pečovat o svěřené nemovité věci, dbát o dodržování smluv, kontrolovat jejich plnění;
  - vést příslušnou evidenci obhospodařovaného movitého a nemovitého majetku a jeho užívání;
  - provádět výpočet a předpis nájemného a záloh na služby dle platných právních předpisů;
  - vybírat nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytů, prostor sloužících k podnikání, ostatních svěřených nemovitých věcí, účtovat sankce za pozdní úhradu, vymáhat nedoplatky, včetně vymáhání soudní cestou, uzavírat dohody o splátkách na dlužné částky se lhůtou splatnosti maximálně 12 měsíců, vybrané nájemné a sankce bude příspěvková organizace odvádět zřizovateli dle § 7 odst. 1 písm. a) zákona 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů;
  - zajišťovat provoz domů dle závazků vyplývajících z užívání bytů a prostorů sloužících k podnikání;
  - zabezpečit dodávku tepla a teplé vody, popřípadě dalších médií a služeb souvisejících s užíváním bytů a prostor sloužících k podnikání;
  - zajišťovat úklid domů a přilehlých chodníků (domovníctví);
  - zajišťovat stavební úpravy, údržbu, modernizaci a rekonstrukci budov, včetně technického zařízení;
  - zajišťovat správu a údržbu veřejného osvětlení na celém území zřizovatele;
  - vydávat souhlasy a povolení se stavebními úpravami a opravami bytů vlastním nákladem jménem zřizovatele (na území Městské památkové rezervace Znojmo v souladu se závaznými stanovisky a rozhodnutími příslušného odboru městského úřadu zřizovatele); tj. výměna oken, přestavba bytového jádra, zbudování přiček apod.;
  - vydávat souhlasy s výměnou a vyřazením zařizovacích předmětů zřizovatele;
  - povolovat umístění přípojných bodů na objektech ve správě zřízené příspěvkové organizace;
  - povolovat umístění distribučních bodů na objektech ve správě příspěvkové organizace na základě usnesení rady zřizovatele a pokynů příslušného odboru městského úřadu zřizovatele;
  - jménem zřizovatele v zastoupení uzavírání nájemních smluv na pronájem reklamních ploch na sportovištích, které byly příspěvkové organizací svěřeny komisionářskou smlouvou, na základě zveřejnění záměru pronájmu, usnesení rady zřizovatele a pokynů příslušného odboru úřadu zřizovatele.

1.3. Příspěvková organizace v rámci hlavního předmětu činnosti vykonává komisionářskou činnost k majetku zřizovatele podle komisionářské smlouvy, která je samostatnou přílohou této listiny.

## Čl. II

### Vymezení doplňkové činnosti

2.1. Příspěvková organizace je oprávněna k lepšímu využití svých hospodářských možností a odborností svých zaměstnanců provozovat doplňkovou činnost v těchto oblastech:

- předmět hlavního účelu poskytovaný třetím osobám (hlavní účel činnosti pro třetí osoby);
- v oblasti stavební činnosti;
- v oblasti zabezpečování služeb souvisejících s bytovými a nebytovými domy pro jiné subjekty;
- nájmy a podnájem movitého a nemovitého majetku;
- provozování ubytovacích zařízení;
- zajištění správy domu pro Společenství vlastníků jednotek u domovního fondu ve vlastnictví zřizovatele, popř. podílovém spoluvlastnictví zřizovatele.

### Čl. III Statutární orgán

3.1. Statutárním orgánem příspěvkové organizace je ředitel, kterého jmenuje a odvolává v souladu s obecně závaznými předpisy rada zřizovatele. V době jeho nepřítomnosti vykonává funkci ředitele jeho zástupce oprávněný k jednání za příspěvkovou organizaci na základě zmocnění, vystavené jejím ředitelem.

3.2. Ředitel plní úkoly vedoucího příspěvkové organizace, řídí se obecně závaznými předpisy, nařízeními a pokyny zřizovatele a je oprávněn příspěvkovou organizací zastupovat ve všech záležitostech, které se jí týkají, pokud zřizovací listina nestanoví jinak. Ředitel zejména plní tyto úkoly:

- realizace pracovněprávních vztahů;
- uzavírání smluv na dodávku energie, prací, péče o technické zařízení, pojistných smluv, nájemních smluv a dalších smluv na základě usnesení rady zřizovatele, zastupitelstva zřizovatele a v souladu s předpisy zřizovatele;
- hospodárné využívání svěženého nemovitého majetku;
- zajišťování BOZP, protipožární ochrany, CO.

3.3. Ředitel zastupuje příspěvkovou organizaci vůči třetím osobám a jedná jménem příspěvkové organizace tak, že k vytištěnému nebo napsanému jménu příspěvkové organizace připojí svůj podpis. Shodně postupuje v jeho nepřítomnosti určený zástupce ředitele.

3.4. Ředitel je povinen vypracovat organizační řád a vnitroorganizační směrnice (pracovní řád, spisový a skartační řád), které předloží k vyjádření zřizovatelé.

3.5. Ředitel je povinen v termínu stanoveném zřizovatelem předkládat zřizovateli roční plán oprav, odpisový plán a plán investiční činnosti sestavené podle článku V zřizovací listiny a dále finanční plán sestavený podle článku VI zřizovací listiny.

### Čl. IV Vymezení majetku

4.1. Zřizovatel světuje příspěvkové organizaci majetek k hospodaření dle § 27 odst. 2 písm. e) zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění, vymezený v přílohách č. 1 (seznam svěženého nemovitého majetku) a č. 2 (seznam svěženého movitého majetku) Komisionářské smlouvy. Rozsah tohoto majetku se:

- snižuje o majetek spotřebovaný a vyřazený v souladu s příslušnými předpisy, a to k okamžiku jeho spotřeby nebo vyřazení;
- zvyšuje o majetek, který byl této příspěvkové organizaci předán v souladu s příslušnými předpisy z důvodu nepotřebnosti pro jinou příspěvkovou organizaci zřízenou zřizovatelem, a to k okamžiku jeho převzetí;
- zvyšuje o majetek, který byl touto příspěvkovou organizací nabyt na základě zmocnění uvedeného v odst. 4.2. této zřizovací listiny do vlastnictví zřizovatele, a to k okamžiku jeho nabytí.

4.2. Příspěvková organizace nabývá do vlastnictví zřizovatele majetek dle ustanovení § 27 odst. 4 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění. Do svého vlastnictví může příspěvková organizace nabyt majetek pouze potřebný k výkonu své činnosti, pro kterou byla zřízena, a to:

- a) bezúplatným převodem od svého zřizovatele;
- b) darem s předchozím písemným souhlasem zřizovatele;
- c) děděním, přičemž bez předchozího písemného souhlasu zřizovatele je příspěvková organizace povinna dědictví do 1 měsíce odmítnout;

d) jiným způsobem na základě rozhodnutí zřizovatele.

4.3. Pořízením jednotlivého majetku, případně souboru věcí, se rozumí majetek pořízený jménem příspěvkové organizace, a to jak ze zdrojů vlastních, tak i ze zdrojů získaných formou dotace nebo příspěvku. Při pořízování movitého majetku, případně souboru věcí, postupuje příspěvková organizace podle platných zásad a postupů při zadávání veřejných zakázek zřizovatele.

4.4. O vyřazení, prodeji nebo likvidaci nepotřebného majetku v pořizovací ceně nižší než 40.000 Kč, který je ve vlastnictví příspěvkové organizace nebo je příspěvkové organizaci svěřen, rozhoduje v rámci své pravomoci ředitel příspěvkové organizace. V ostatních případech rozhoduje o vyřazení, prodeji nebo likvidaci na návrh příspěvkové organizace zřizovatel.

4.5. Příspěvková organizace je oprávněna pořizovat majetek též nákupem na splátky nebo smlouvou o nájmu s právem následně koupě (leasing), za splnění podmínek zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění.

4.6. Svěřený majetek včetně majetku získaného vlastní činností příspěvková organizace využívá pro hlavní účel své činnosti, ke kterému byla zřízena. Příspěvková organizace je povinna dbát o majetek s péčí řádného hospodáře, tj. tento majetek řádně, účelně a hospodárně využívat, pečovat o jeho ochranu, rozvoj a zvelebení, vytvářet podmínky pro případnou investiční a další navazující činnost. Kromě majetku vymezeného v čl. 4.3. je svěřený majetek pro příspěvkovou organizaci nedotknutelný, tzn. nesmí jej zcizit, vložit či zastavit ve prospěch jiné osoby bez souhlasu zřizovatele.

4.7. Příspěvková organizace je povinna majetek chránit před ztrátou, poškozením a zničením; příspěvková organizace je povinna majetek pojistit, pokud tak již neučinil zřizovatel a pokud to nebude vysloveně neekonomické. Příspěvková organizace je dále povinna zajistit předepsané revize elektro, výtahů, hasicích přístrojů, plynu apod., a bezpečnost prostor sloužících k podnikání a bytového fondu.

4.8. Příspěvková organizace je povinna majetek řádně evidovat, provádět dle obecně závazných předpisů inventarizace.

## Čl. V

### Finanční hospodaření

5.1. Příspěvková organizace hospodaří s majetkem vymezeným touto zřizovací listinou, a to majetkem svěřeným k výkonu činnosti a dále majetkem získaným v rámci povoleného nabytí majetku do svého vlastnictví, peněžními prostředky získanými vlastní činností, s peněžními prostředky přijatými z rozpočtu zřizovatele, s prostředky svých fondů, příspěvky a s peněžními dary právnických a fyzických osob včetně peněžních prostředků poskytnutých z Národního fondu a ze zahraničí.

5.2. Příspěvková organizace dále hospodaří s dotací na úhradu provozních výdajů, které jsou nebo mají být kryty z rozpočtu Evropské unie, včetně stanoveného podílu státního rozpočtu na financování těchto výdajů. Pokud přichází v úvahu, hospodaří příspěvková organizace též s dotací na úhradu provozních výdajů podle mezinárodních smluv, na základě kterých jsou České republice svěřeny peněžní prostředky z finančního mechanismu Evropského hospodářského prostoru, z finančního mechanismu Norska a programu švýcarsko-české spolupráce.

Finanční vztahy mezi zřizovatelem a příspěvkovou organizací se řídí platnou právní úpravou, především zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, a dále zákonem č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění a dalšími souvisejícími právními předpisy.

5.3. Příspěvková organizace vytváří peněžní fondy:

- a) rezervní fond;

- b) investiční fond;
- c) fond odměn;
- d) fond kulturních a sociálních potřeb.

Zdrojem rezervního fondu mohou být peněžní dary a prostředky dle ustanovení § 28 odst. 3 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění, a to na základě rozhodnutí zřizovatele.

5.4. Příspěvková organizace hospodaří podle finančního plánu (rozpočtu), který zahrnuje výnosy, náklady, tvorbu hospodářského výsledku. Strukturu finančního plánu stanoví zřizovatel. Plán zejména vyjadřuje vztahy k rozpočtu zřizovatele, tj. příspěvek na provoz příspěvkové organizace a příspěvek na investice. Finanční plán schvaluje na návrh příspěvkové organizace zřizovatel.

5.5. V případě, že příspěvková organizace v rámci plnění hlavního účelu, pro který byla zřízena i v rámci vedlejší hospodářské činnosti, poskytuje služby jiným subjektům nežli svému zřizovateli, je povinna tyto poskytovat za ceny stanovené dle zvláštního předpisu v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění, a nejsou-li tímto předpisem regulovány, za ceny v místě obvyklém.

#### Čl. VI

#### Závěrečná ustanovení

6.1. V případě zadávání veřejných zakázek příspěvkovou organizací má zřizovatel právo jmenovat člena nebo členy, popř. předsedu, výběrové komise.

6.2. Příspěvková organizace zadá zpracování daňového přiznání k dani z příjmů právnických osob daňovému poradci.

6.3. Příspěvková organizace se zřizuje na dobu neurčitou.

6.4. Další práva a povinnosti zřizovatele a příspěvkové organizace, pokud nejsou stanoveny v této zřizovací listině, se řídí příslušnými předpisy.

6.5. Další úpravy této listiny jsou možné po schválení zřizovatelem pouze písemnou formou jako dodatek ke zřizovací listině.

6.6. Ostatní podmínky činnosti a hospodaření, práva a povinnosti organizace a jejího vztahu se zřizovatelem se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění, a Komisionářskou smlouvou, která je samostatnou přílohou této zřizovací listiny.

6.7. Touto zřizovací listinou se nahrazuje zřizovací listina, která byla účinná od 1.1.2009, ve znění dodatků, a tento text zřizovací listiny je účinný od 1. října 2014.

6.8. Zastupitelstvo města Znojma tuto zřizovací listinu schválilo na svém zasedání dne 22.9.2014, číslo usnesení 153/2014 pod bodem č. 8668.

30. 09. 2014

Ve Znojmě dne .....



Ing. Vlastimil Gabrhel  
starosta zřizovatele





**DODATEK č. 1**  
**ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma,**  
**příspěvkové organizace**

Město Znojmo jako zřizovatel v souladu s ustanovením § 35 odst. 2 a § 84 odst. 2., písm. d) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, a ustanovením § 27 a následujících zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění, doplňuje Zřizovací listinu Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, ze dne 30. 9. 2014, následovně:

**I.**

Čl. I Hlavní účel zřízení a předmět činnosti se v bodě 1.2. doplňuje o činnost:

- zajišťovat stavební činnost a opravy dle požadavku zřizovatele.

**II.**

Ostatní ustanovení Zřizovací listiny Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, ze dne 30. 9. 2014, zůstávají beze změn.

Zastupitelstvo města Znojma tento dodatek č. 1 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, schválilo na svém zasedání dne 14. 12. 2015, číslo usnesení 44/2015, pod bodem č. 2288.

Tento dodatek č. 1 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2016.

30. 12. 2015

Ve Znojmě dne .....



Ing. Vlastimil Gabriel  
starosta

## DODATEK č. 2 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace

Město Znojmo jako zřizovatel v souladu s ustanovením § 35 odst. 2 a § 84 odst. 2., písm. d) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, a ustanovením § 27 a následujících zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění, doplňuje Zřizovací listinu Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, ze dne 30.9.2014 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.12.2015 následovně:

### I.

Čl. II Vymezení doplňkové činnosti se v bodě 2.1. první odrážka pokračuje textem:  
„vč. možnosti akceptace funkce člena statutárního orgánu společenství vlastníků (či funkce předsedy společenství vlastníků)“

První celá odrážka bodu 2.1. tak zní:

- předmět hlavního účelu poskytovaný třetím osobám (hlavní účel činnosti pro třetí osoby), vč. možnosti akceptace funkce člena statutárního orgánu společenství vlastníků (či funkce předsedy společenství vlastníků);

### II.

Ostatní ustanovení Zřizovací listiny Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, ze dne 30.9.2014 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.12.2015, zůstávají beze změn.

Zastupitelstvo města Znojma tento dodatek č. 2 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, schválilo na svém zasedání dne 19.6.2017, číslo usnesení 103/2017 pod bodem č. 5152.

Tento dodatek č. 2 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, nabývá účinnosti dnem 1.7.2017.

Ve Znojmě dne 22. 06. 2017



Ing. Vlastimil Gabrhel  
starosta

**MĚSTO ZNOJMO**  
Obroková 1/12, 669 22 Znojmo  
-1-



**DODATEK č. 3**  
**ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma,**  
**příspěvkové organizace**

Město Znojmo jako zřizovatel v souladu s ustanovením § 35 odst. 2 a § 84 odst. 2., písm. d) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, a ustanovením § 27 a následujících zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění, doplňuje Zřizovací listinu Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, ze dne 30.9.2014 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.12.2015 a dodatku č. 2 ze dne 22.6.2017 následovně:

**I.**

Čl. II Vymezení majetku se doplňuje o odst. 4.9., který zní:

4.9. Příspěvková organizace se zavazuje realizaci oprav a investic, včetně nákupu movitého majetku, provádět v souladu se schváleným aktuálním zněním vnitřního předpisu zřizovatele stanovující zásady a postupy při zadávání veřejných zakázek.

**II.**

Ostatní ustanovení Zřizovací listiny Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, ze dne 30.9.2014 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.12.2015 a dodatku č. 2 ze dne 22.6.2017, zůstávají beze změn.

Zastupitelstvo města Znojma tento dodatek č. 3 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, schválilo na svém zasedání dne 12.2.2018, číslo usnesení 128/2018, pod bodem č. 6484.

Tento dodatek č. 3 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, nabývá účinnosti dnem 1.3.2018.

Ve Znojmě dne 26.02.2018



## DODATEK č. 4 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace

Město Znojmo jako zřizovatel v souladu s ustanovením § 35 odst. 2 a § 84 odst. 2., písm. d) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, a ustanovením § 27 a následujících zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění, doplňuje Zřizovací listinu Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, ze dne 30.09.2014 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.12.2015, dodatku č. 2 ze dne 22.06.2017 a dodatku č. 3 ze dne 26.02.2018 následovně:

### I.

Čl. II Vymezení doplňkové činnosti se doplňuje o šestou doplňkovou činnost, a to *výrobu elektrické energie*. Čl. II zřizovací listiny tak zní:

### Čl. II

#### Vymezení doplňkové činnosti

*2.1. Příspěvková organizace je oprávněna k lepšímu využití svých hospodářských možností a odbornosti svých zaměstnanců provozovat doplňkovou činnost v těchto oblastech:*

- *předmět hlavního účelu poskytovaný třetím osobám (hlavní účel činnosti pro třetí osoby);*
- *v oblasti stavební činnosti;*
- *v oblasti zabezpečování služeb souvisejících s bytovými a nebytovými domy pro jiné subjekty;*
- *nájem a podnájem movitého a nemovitého majetku;*
- *provozování ubytovacích zařízení;*
- *zajištění správy domu pro Společenství vlastníků jednotek u domovního fondu ve vlastnictví zřizovatele, popř. podílovém spoleuvlastnictví zřizovatele*
- *výroba elektrické energie.*

### II.

Ostatní ustanovení Zřizovací listiny Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, ze dne 30.09.2014 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.12.2015, dodatku č. 2 ze dne 22.06.2017 a dodatku č. 3 ze dne 26.02.2018, zůstávají beze změn.

Zastupitelstvo města Znojma tento dodatek č. 4 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, schválilo na svém zasedání dne 04.06.2018, číslo usnesení 142/2018, pod bodem č.7146

Tento dodatek č. 4 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, nabývá účinnosti dnem 01.07.2018.

Ve Znojmě dne 27.06.2018

**MĚSTO ZNOJMO**  
Obuková 1/12, 669 22 Znojmo

-1-



## DODATEK č. 5 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace

Město Znojmo jako zřizovatel v souladu s ustanovením § 35 odst. 2 a § 84 odst. 2., písm. d) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, a ustanovením § 27 a následujících zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění, doplňuje Zřizovací listinu Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, ze dne 30.09.2014 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.12.2015, dodatku č. 2 ze dne 22.06.2017, dodatku č. 3 ze dne 26.02.2018 a dodatku č. 4 ze dne 27.06.2018 následovně:

### I.

V čl. II Vymezení doplňkové činnosti se upravuje doplňková činnost týkající se správy domu pro Společenství vlastníků jednotek, kdy se ruší omezení „u domovního fondu ve vlastnictví zřizovatele, popř. podílovém spoluvlastnictví zřizovatele“. Čl. II zřizovací listiny tak zní:

### Čl. II

#### Vymezení doplňkové činnosti

*2.1. Příspěvková organizace je oprávněna k lepšímu využití svých hospodářských možností a odbornosti svých zaměstnanců provozovat doplňkovou činnost v těchto oblastech:*

- *předmět hlavního účelu poskytovaný třetím osobám (hlavní účel činnosti pro třetí osoby);*
- *v oblasti stavební činnosti;*
- *v oblasti zabezpečování služeb souvisejících s bytovými a nebytovými domy pro jiné subjekty;*
- *nájmy a podnájmy movitého a nemovitého majetku;*
- *provozování ubytovacích zařízení;*
- *zajištění správy domu pro Společenství vlastníků jednotek;*
- *výroba elektrické energie.*

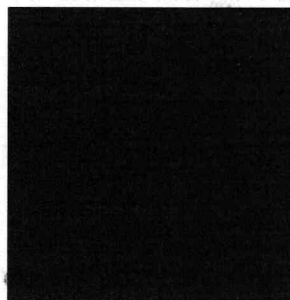
### II.

Ostatní ustanovení Zřizovací listiny Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, ze dne 30.09.2014 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.12.2015, dodatku č. 2 ze dne 22.06.2017, dodatku č. 3 ze dne 26.02.2018 a dodatku č. 4 ze dne 27.06.2018 zůstávají beze změn.

Zastupitelstvo města Znojma tento dodatek č. 5 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, schválilo na svém zasedání dne 29.04.2019, číslo usnesení 20/2019, pod bodem č. 960.

Tento dodatek č. 5 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, nabývá účinnosti dnem 01.05.2019.

Ve Znojmě dne **09 .05. 2019**



## Kontaktní údaje správce a společenství

### Správce:

**Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace,**  
**organizace založená usnesením Zastupitelstva města Znojma č. 25/91 odst. 2b ze dne 19. 11. 1991,**  
se sídlem Pontassievská 317/14, 669 02 Znojmo  
IČ: 008 39 060  
ředitel organizace: ██████████

kontaktní osoba: ██████████  
telefon: ██████████  
e-mailová adresa: ██████████  
datová schránka vt6fcpi

### Společenství:

**Společenství vlastníků Fráni Kopečka 21 Znojmo**  
se sídlem Fráni Kopečka 786/21, 669 02 Znojmo  
IČ: 02459523  
zapsané v Rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném KS v Brně, oddíl S 10434  
zastoupené předsedou společenství: ██████████

kontaktní osoba: ██████████  
telefon: ██████████  
e-mailová adresa: ██████████  
datová schránka: -----