

DOHODA O ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY NEMOVITOSTI

uzavřená podle ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

uzavřená mezi

1. **AGRIE Office s.r.o.**, IČO: 042 94 416 se sídlem Šumavská 595/35, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 89222, zastoupená jednatel, adresa pro doručování:
Šumavská 519/35, 602 00 Brno, ID DS: 2hn7gh9
(dále taky jen „AGRIE Office“)
- (a)
2. **Česká republika, s příslušností hospodařit s majetkem státu Ředitelství silnic a dálnic ČR**, IČO: 659 93 390 se sídlem Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha, zastoupená ředitelem Závodu Brno
(dále jen „Ředitelství silnic a dálnic ČR“)
ISPROFIN: **500 116 0007**
Číslo smlouvy: **03EU-000775**

I.

Preambule

Smluvní strany společně dále jen „Účastníci smlouvy“ uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o zajišťování správy nemovitosti jedním ze spoluvlastníků nazvanou jako „Dohoda o zajištění správy nemovitostí“ (dále taky jen jako „**smlouva**“) v tomto znění:

II.

Předmět smlouvy

- 2.1 Předmětem smlouvy je úplatné zajišťování **správy, provozu, ostrahy, oprav a stavebních úprav společných částí domu Šumavská 524/31**, jak je uvedeno dále v této smlouvě (dále jen „**správa nemovitostí**“), přičemž činnost správce podle této smlouvy je podrobněji popsána v čl. III této smlouvy.
- 2.2 Ve věcech správy nemovité věci jsou Účastníci povinni jednat ve shodě.

III.

Rozsah činností správce a práva a povinnosti správce

- 3.1 Na rozsahu a obsahu podmínek činnosti správce je nutná shoda Účastníků smlouvy.
- 3.2 Účastníci smlouvy se dohodli, že správu bude vykonávat jeden ze spoluvlastníků, a to **AGRIE Office** (dále taky jen „**správce**“), a to po dobu specifikovanou v článku VII této smlouvy.
- 3.3 Správce pro komunikaci s vlastníky (vlastníky jednotek) používá v pořadí - datovou
schránku: 2hn7gh9, listovní zásilku. Každý vlastník (vlastník jednotky) předá při podpisu smlouvy kontaktní informace svých zástupců, kteří budou zajišťovat komunikaci mezi správcem a vlastníkem (vlastníkem jednotky). V případě změny kontaktní osoby má vlastník (vlastník jednotky) povinnost sdělit správci neprodleně nové kontaktní údaje.
- 3.4 Při ukončení správy ze strany správce bude nový určený správce ustanoven tak, že Ředitelství silnic a dálnic ČR provede na své náklady výběr dodavatele (správce), a to v souladu se zákonem na zadávání veřejných zakázek (v době podpisu smlouvy zák. č. 134/2016 Sb.). Na rozsahu a obsahu podmínek činnosti správce je nutná shoda Účastníků smlouvy. Pokud nebude správce vybrán, nebo správce ukončil svou činnost (bez náhrady), správu dočasně vykonává AGRIE Office, nejdéle však po dobu tří (3) měsíců. V této době, vyvinou Účastníci smlouvy maximální úsilí pro nalezení nového správce, pokud v této lhůtě nebude určen správce z důvodů ležících na straně Ředitelství silnic a dálnic ČR (např. nezrealizuje se výběrové řízení, neuzavření smlouvy atd.), je oprávněna určit správce AGRIE Office, pokud se Účastníci smlouvy nedohodnou jinak.
- 3.5 Práva a povinnostmi správce je zejména:

- a) zajistit výkon správy nemovitosti v rozsahu článku 3.5, 3.6 a navazujících této smlouvy,
- b) zajistit vedení evidenci nákladů a výnosů provozu nemovitosti,
- c) svolávat pravidelně shromáždění spoluvlastníků (dále taky jen „vlastníků“), a pokud dojde k rozdělení nemovitostí na jednotky tak vlastníků jednotek (dále jen „vlastníků jednotek“), tak aby se konalo v každém pololetí kalendářního roku, přičemž v prvním pololetí kalendářního roku nejpozději do 30.5., ve druhém pololetí kalendářního roku nejpozději do 30.11.,
- d) svolávat shromáždění spoluvlastníků v případě potřeby, nebo když o svolání shromáždění spoluvlastníků (vlastníků jednotek) požádá kterýkoliv z vlastníků (vlastníků jednotek) i mimo výše uvedené termíny,
- e) zajistit, aby u zakázek zadávaných externím dodavatelům, jejichž cena přesáhne částku 50.000, - Kč, bylo prováděno výběrové řízení mezi minimálně 3 (třemi) dodavateli, u zakázek nad 500.000, - Kč zajistit konání výběrového řízení za účasti zástupců vlastníků (vlastníků jednotek), mimo práv a povinností vyplývajících ze záručních podmínek provedených stavebních prací na nemovitosti,
- f) oprávněn krátkodobě pronajímat prostory ve společných částech nemovitosti (např. společných všem jednotkám v Budově B), které nejsou nutné pro provoz společných částí Budovy třetím osobám, a to vždy se souhlasem vlastníků (vlastníků jednotek) a v cenách nájemného, jak jsou vlastníky jednotek určeny. Změny podmínek a těchto cen jsou vlastníci (vlastníci jednotek) oprávněni stanovit na shromáždění vlastníků (vlastníků jednotek),
- g) zajistit spoluvlastníkům přístup do všech prostor ve společném vlastnictví, jakož i užívání všech přístupových míst do nemovitosti.
- h) zajistit označení zákazu vstupu do místností a prostor ve společných částech Budovy, do nichž je vstup zakázán obecně závazným právním předpisem nebo závaznou technickou normou,
- i) zajistit pravidelný úklid všech společných prostor nemovitosti,
- j) zajistit ostrahu objektu v režimu 24/7.

Pravidla pro správu domu

3.6 Činnostmi správy nemovité věci z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:

- a) zajišťování provozu, údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí domu a zajišťování těchto činností ohledně technických zařízení domu, zajišťování revizí technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu.
Finanční limit nákladů bude stanoven odsouhlaseným rozpočtem,
- b) údržba přístupových cest na pozemku,
- c) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník (vlastníka jednotky) upravuje stavebně svoji 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 Budovy.
Předmětné právo vstupu do jednotky nesmí být nikdy užito bez předchozího souhlasu dotčeného vlastníka.

3.7 Činnostmi týkajícími se nemovité věci z hlediska správních činností se rozumí zejména:

- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu z jiných právních předpisů,
- b) sestavení rozpočtu na kalendářní rok tak, aby schválení bylo provedeno ve druhém pololetí kalendářního roku pro rok následující, stanovení záloh na krytí rozpočtových nákladů a úhrady cen dalších služeb, které vlastník (vlastníka jednotky) nehradí dodavateli nebo správci přímo, a jejich vyúčtování a vypořádání,
- c) zajištění vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu vlastníků jednotek,
- d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z povinností vlastníků jednotek,
- e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv, nejsou-li přeneseny na správce,
- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
- g) uskutečňování opatření ke zjednání nápravy, neplní-li vlastník (vlastníka jednotky) povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky i v případě,

že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka (vlastníka jednotky) činit opatření k nápravě tím není dotčeno,

- h) uzavírání smluv týkajících se zejména zajištění činností spojených se správou domu, zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, vyjma služeb, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo, nájmu společných částí domu a zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu nemovitosti oprávnění je provozovat, jako jsou např., výměňkové (předávací) stanice, trafostanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení, z těchto smluv dohlížet na jejich plnění a vymáhat nároky z porušení povinností vyplývajících z těchto smluv a tyto smlouvy se souhlasem vlastníků jednotek měnit.

3.8 Při převodu vlastnického práva k jednotce vzniká správci povinnost vypořádat uhrazené zálohy na krytí rozpočtových nákladů a úhrady cen dalších služeb, které vlastník jednotky hradí správci přímo, jakož i příspěvky do fondu oprav ke dni účinnosti převodu, pokud jsou zálohy stanoveny. Správce je povinen na základě žádosti vlastníka (vlastníka jednotky) mu vyhotovit potvrzení pro převod vlastnického práva (k jednotce) o tom, jak velké dluhy související se správou domu existují, popř. že takové dluhy nejsou.

3.9 Vlastník (vlastník jednotky) má práva určená v obecně závazných právních předpisech, a dále zejména právo:

- a) seznámit se s hospodařením domu a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů,
- b) obdržet včasné vyúčtování záloh na plnění spojená nebo související s užíváním nemovitosti (jednotky), pokud jsou zálohy stanoveny,
- c) obdržet přeplatek záloh, není-li určen přeplatek záloh k převodu do fondu oprav, pokud jsou zálohy stanoveny a je zřízen fond oprav.

3.10 Vlastník (vlastník jednotky) má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, a dále zejména povinnost:

- a) včas platit stanovené zálohy na krytí nákladů dle schváleného rozpočtu, pokud jsou zálohy stanoveny a platby vyúčtované správcem za spotřebované energie, včetně včasné úhrady mu vyúčtovaného nedoplatku, příspěvky do fondu oprav, pokud je fond oprav zřízen,
- b) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito pravidly, včetně pokynů stanovených pro provoz těchto společných částí nebo společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
- c) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění povinností výše uvedených osobami, jimž umožnil do domu nebo nebytového prostoru vstup,
- d) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných nebytových prostorech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo nebytového prostoru vstup,
- e) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu, o níž bylo řádně rozhodnuto, umožnit přístup do jednotky i nebytového prostoru, pokud má být údržba, oprava, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo nebytového prostoru prováděna uvnitř jednotky nebo i nebytového prostoru, pokud byl k tomu předem vyzván,
- f) v případě provádění změn stavby, které se týkají jednotky a/nebo společných částí přenechaných k výlučnému užívání jednotce nebo společnému užívání konkrétním jednotkám, předat správci schválenou projektovou dokumentaci a projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby.

3.11 O běžné správě rozhodují vlastníci (vlastníci jednotek) většinou hlasů počítanou podle velikosti (výše) podílů.

V případě, kdy se bude jednat o plnění týkající se nemovitosti, společných prostor nebo bude mít plnění dopad do provozu Ředitelství silnic a dálnic ČR, pak má správce povinnosti informovat vlastníky (vlastníky jednotek) o takovém plnění minimálně 30 dnů před realizací plnění. Vlastníci (vlastníci jednotek) mohou do 15 dnů od sdělení správce vyjádřit nesouhlas s takovým plněním a realizace takového plnění bude odložena do doby souhlasu vlastníků (vlastníků jednotek).

V případě, že se vlastníci (vlastníci jednotek) nevyjádří do 30 dnů od sdělení správce, má se za to, že vlastníci (vlastníci jednotek) s realizací takového plnění souhlasí.

Výše uvedené se nevztahuje na taková plnění, která jsou nařízena kontrolním orgánem či jiným orgánem státní správy nebo vyplývají z legislativních požadavků.

Nedojdou-li spoluvlastníci ke shodě na opatření potřebném pro zachování nebo zlepšení společné věci a zaváže-li se většinový spoluvlastník vůči menšinovému spoluvlastníku, že po něm nebude požadovat, aby se na nákladech podílel, nebo že mu nahradí veškerou újmu způsobenou přijatým opatřením, může většinový spoluvlastník výše uvedené opatření provést.

3.12 Náklady a příjmy domu se plánují za kalendářní rok prostřednictvím rozpočtu sestaveného správcem. Rozpočet zahrnuje předpokládané náklady za kalendářní rok, zejména:

- a) Materiál
- b) Opravy a údržba
- c) Služby
- d) Interní náklady
- e) Pojištění budovy
- f) Mimořádné náklady
- g) Výnosy (jedná se o výnosy z pronájmu společných prostor a zařízení).

3.13 Na krytí rozpočtových nákladů se vlastníci (vlastníci jednotek) podílejí v poměru svých spoluvlastnických podílů na společných částech, společných všem jednotkám v domě, resp. v poměru užívaných podílů, jež zahrnují spoluvlastnické podíly upravené o velikosti společných částí nemovitosti, jež jsou přenechány k užívání pouze některému ze spoluvlastníků.

3.14 Vyúčtování nákladů za spotřebované energie za předchozí měsíc je správce povinen předložit nejpozději do patnácti (15) dnů následujícího měsíce s dobou splatnosti úhrady v délce třiceti (30) dnů ode dne doručení.

3.15 Vynaložené náklady, kromě nákladů na energie se vyúčtovávají měsíčně, každému z vlastníku jednotky/jednotek samostatně, do patnácti (15) dnů po uplynutí měsíce, vždy dle skutečně vynaložených nákladů, pokud není stanoveno jinak.

Od doručení vyúčtování běží vlastníkům jednotky lhůta jednoho (1) měsíce na uplatnění reklamace vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze.

Odměnu za správu domu stanovenou vlastníky nemovitosti, pojištění domu (živelní a odpovědnostní) hradí každý z vlastníků jednotek samostatně dle smlouvy se správcem dle výše spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

3.16 V případě, že se vlastníci dohodnou na zřízení fondu oprav, bude se jeho zřízení a užití řídit následujícími podmínkami. Příspěvky do fondu oprav se stanoví podle podlahové plochy jednotky, jak je uvedena ve vyjádření podílu na společných částech Budovy B společných všem jednotkám v Budově B. Výše příspěvků bude stanovena na nejbližším shromáždění vlastníků jednotek. Změna výše příspěvku do fondu oprav se provádí rozhodováním spoluvlastníků při schvalování rozpočtu na následující kalendářní rok.

Budou-li vynakládány prostředky fondu oprav na společné části Budovy B společně pouze některému /některým z vlastníků jednotek nebo společně části výhradně z důvodu na straně vlastníka konkrétní jednotky, může správce stanovit další příspěvky do fondu oprav podle míry čerpání prostředků z fondu oprav z důvodu a v zájmu vlastníka konkrétní jednotky.

3.17 Vzhledem k tomu, že předpokládaným rozdělením nemovitosti mají vzniknout v Budově B tři (3) jednotky ve vlastnictví dvou (2) subjektů nejsou stanovy vydány a společná pravidla jsou upravena touto dohodou.

IV.

Práva a povinnosti vlastníka (spoluvlastníků)

- 4.1 Vlastníci nemovitosti jsou povinni poskytovat správci součinnost, která je nutná k řádnému plnění této smlouvy, bezodkladně písemně informovat správce o rozhodné změně mající vliv na činnost správce a všechny ostatní skutečnosti rozhodné pro plnění předmětu této smlouvy.
- 4.2 Vlastníci nemovitosti se zavazují uhradit správci za jeho činnost podle této smlouvy odměnu dle následujícího článku.

V.

Odměna

- 5.1 Za plnění předmětu této smlouvy sjednávají strany této smlouvy pro správce odměnu, výše odměny je stanovena v příloze č. 1 této smlouvy. Změna ve výši odměny pro správce je možná jen po odsouhlasení na shromáždění vlastníků.
- 5.2 Odměna je splatná do patnácti (15) dnů příslušného měsíce na účet správce a/nebo účet uvedený na předmětném daňovém dokladu, který bude správcem vystaven. Dnem splnění všech peněžních závazků podle této smlouvy vůči správci, tak i naopak, je den připsání příslušné částky na účet správce.

VI.

Zmocnění

- 6.1 Vlastník (spoluvlastník) nemovitosti tímto uděluje správci plnou moc k zastupování vlastníka v záležitostech správy domu před třetími osobami. Správce je oprávněn uzavírat jménem objednatele smlouvy pro řádnou správu a údržbu nemovitosti.
- 6.2 Bude-li to k plnění této smlouvy objektivně potřebné, udělí vlastník (spoluvlastník) nemovitosti správci zvláštní plnou moc k úkonům, k nimž je potřebná.

VII.

Doba trvání smlouvy

- 7.1 Tato smlouva se sjednává na dobu určitou, a to na dobu od její účinnosti do uplynutí doby 3 kalendářních měsíců po nabytí účinnosti Dohody spoluvlastníků o zrušení spoluvlastnictví a způsobu vypořádání a oddělení ze spoluvlastnictví. V případě, že v řádné době trvání této smlouvy nedojde k výběru nového správce v souladu s Dohodovou spoluvlastníků o zrušení spoluvlastnictví a způsobu vypořádání a oddělení ze spoluvlastnictví, zavazují se smluvní strany řešit prodloužení správy nemovitosti dodatkem k této dohodě.
- 7.2 Tuto smlouvu lze též ukončit výpovědí odsouhlasené na shromáždění vlastníků, přičemž Účastníci smlouvy se dohodli na výpovědní době v délce tří (3) měsíců. Výpovědní doba začne plynout prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi správci. Výpověď musí mít písemnou formu.
- 7.3 Tuto smlouvu lze též ukončit odstoupením ze strany kteréhokoli spoluvlastníka, a to v případě, kdy správce nebude plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy, a to zejména bude-li mít neuhrazené závazky, související s provozem nemovitosti více jak 30 dní po splatnosti.
- 7.4 Do skončení výpovědní doby je správce povinen postupovat podle této smlouvy. Nejpozději v den skončení výkonu správy je správce povinen předložit vlastníkům nemovitosti správu 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.
- 7.5 Správce je při skončení účinnosti této smlouvy povinen učinit všechna opatření, která jsou nutná k odvrácení škody v důsledku přerušování činnosti správce ve prospěch vlastníků nemovitosti.

VIII.

Společná a závěrečná ustanovení

- 8.1 Smluvní strany shodně konstatují, že náklady vynaložené v souvislosti s provozem nemovitosti za období od 1. 3. 2021 do doby účinnosti této dohody budou vypořádány společně s vyúčtováním za kalendářní měsíc, v němž tato dohoda nabyla účinnosti.
- 8.2 Tato smlouva je vyhotovena v dvou (2) stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom (1) vyhotovení.
- 8.3 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinností dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
- 8.4 Účastníci smlouvy výslovně souhlasí, aby tato smlouva byla vedena v evidenci smluv, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.
- 8.5 Účastníci smlouvy výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle 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, zajistí na své náklady Ředitelství silnic a dálnic ČR.
- 8.6 Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, číslovanými dodatky, podepsanými všemi účastníky smlouvy.

V Brně dne 12.10.21

V Brně dne 19.10.2021

AGRIE Office s.r.o.

Ředitelství silnic a dálnic ČR
ředitel Závodu Brno