**SMLOUVA O SPRÁVĚ NEMOVITOSTÍ**

č. MUZ/273/2021

Smluvní strany:

1. **Muzeum hlavního města Prahy**

příspěvková organizace zřízená hlavním městem Prahou

sídlo: Kožná 475/1, 110 00 Praha 1

zastoupena: PhDr. Zuzanou Strnadovou, ředitelkou

IČO: 00064432

DIČ: CZ00064432

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.

číslo účtu: 295329099/0300

datová schránka: 4aniq5f

jako správce na straně jedné (dále jen „**správce**“)

a

1. **Alice Crites**, narozena dne 13.10.1963, bytem 10308 Rossmore Court, Bethesda, Maryland 20814, USA, práv. zast. Mgr. Michalem Kojanem, advokátem, č. ev. ČAK 11427, sídlem Kolínská 13, Praha 3, datová schránka: qhqg8wd,
2. **Jan** **Malaska,** narozen dne 5.2.1955, bytem Přemyslovská 2018/27, Vinohrady, 130 00 Praha 3,
3. **Hana Povolná**, narozena dne 14.5.1946, bytem Štorkánova 2802/10, 150 00 Praha 5, zast. Janem Malaskou, bytem Přemyslovská 2018/27, Vinohrady, 130 00 Praha 3,
4. **Michael Rabinovitz**, narozen dne 1.4.1960, bytem Traymore Street 4514, Bethesda, Maryland 20814, USA, práv. zast. Mgr. Michalem Kojanem, advokátem, č. ev. ČAK 11427, sídlem Kolínská 13, Praha 3, datová schránka: qhqg8wd,
5. **JUDr. Alena Štěpánková**, narozena dne 4.2.1948, bytem Salmovská 1524/12, 120 00 Praha 2, zast. Janem Malaskou, bytem Přemyslovská 2018/27, Vinohrady, 130 00 Praha 3,

jako menšinoví spoluvlastníci na straně druhé (dále společně jen „**spoluvlastníci**“)

(společně správce a spoluvlastníci dále jen „**smluvní strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 2430 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**") tuto příkazní smlouvu o obstarání správy nemovitostí:

**PREAMBULE**

1. Správce prohlašuje, že na základě zřizovací listiny příspěvkové organizace Muzea hlavního města Prahy vydané Radou hlavního města Prahy, ve spojení s přílohou č. 1 zřizovací listiny, má do správy svěřený spoluvlastnický podíl ve výši 153/270 na nemovitosti – budově č.p. 475, na adrese Kožná 475/1, Praha 1, která je součástí pozemku č.p. 526 v k.ú. Staré Město, obec Praha, vše zapsáno na LV č. 137 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu (dále vše společně jen „**nemovitost**“) a že je v souladu s uvedenou zřizovací listinou a právními předpisy platnými a účinnými na území České republiky, zejm. zákonem č. 250/2000 Sb. o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a zákonem č. 122/2000 Sb., o ochraně sbírek muzejní povahy, oprávněn tuto smlouvu uzavřít.
2. Spoluvlastníci prohlašují, že jsou ideálními spoluvlastníky následujících podílů na nemovitosti:
* Alice Crites: id. 103/540,
* Jan Malaska: id. 6/270,
* Hana Povolná: id. 4/270,
* Michael Rabinovitz: id. 103/540,
* JUDr. Alena Štěpánková: id. 4/270.
1. Muzeum hlavního města Prahy jako správce vykonávalo správu nemovitosti na základě smlouvy o správě nemovitosti č. MUZ/130/2008 ze dne 24.6.2008, ve znění dodatku č. 1 ze dne 12.11.2009. Smluvní strany se tímto dohodly na nové smlouvě o správě nemovitostí:
2. PŘEDMĚT SMLOUVY
3. Na základě této smlouvy se správce jako příkazník zavazuje k obstarání správy nemovitosti a výkonu práv a povinností s tím spojených ve prospěch spoluvlastníků jako příkazců, a to za odměnu v rozsahu a za podmínek uvedených v této smlouvě.
4. POVINNOSTI SPRÁVCE
5. Správce je povinen při své činnosti postupovat s potřebnou péčí a v souladu s obecně závaznými právními předpisy a se zájmy spoluvlastníků.
6. Věci pořízené správcem při správě nemovitosti se stávají součástí nebo příslušenstvím spravované nemovitosti, přecházejí do majetku všech spoluvlastníků, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Spoluvlastníci na ně správci jako finančně přispívají dle velikosti svých spoluvlastnických podílů na nemovitosti, s výjimkou případů, že kdy takové náklady byly vynaloženy správcem jako uživatelem nemovitosti pouze v jeho prospěch uživatele a nikoli spoluvlastníka. Pro tento případ strany sjednávají, že takovými náklady jsou minimálně opravy a údržba v rozsahu přiměřeně odpovídajícímu ustanovení § 4-6 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění. V případech pořízení věcí nad finanční limit analogicky použitý dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb. je správce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas spoluvlastníků, jinak se má za to, že správce věci pořídil jako uživatel ve svůj prospěch.
7. Správa nemovitosti podle této smlouvy zahrnuje zejména tyto povinnosti správce:
8. v oblasti provozní:
9. obstarávání a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k nemovitosti, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů, nikoli však ke změnám bez písemného souhlasu spoluvlastníků,
10. vedení evidence stavu nebytových prostor způsobilých k pronajímání třetím osobám (dále jen „**nájemní jednotka**“) a sledování změn v této nájemní jednotce,
11. zajištění dodávek příslušných médií, zejména elektrické energie, vody, plynu, odvod odpadních vod, odvoz domovního odpadu, jakož i dalších služeb spojených s užíváním nemovitosti, nejde-li o služby, jejichž dodávky si nájemce nájemní jednotky obstarávají u dodavatele přímo,
12. jednání a vyřizování běžných záležitostí s nájemcem,
13. předávání informací menšinovým spoluvlastníkům o změnách týkajících se nájemce v nájemní jednotce (přeměna či zánik nájemce, vstup do likvidace či insolvence, opuštění nájemní jednotky, neoprávněné užívání a další), a to vždy neprodleně po zjištění dané skutečnosti,
14. umožnění prohlídek nájemní jednotky zájemcům a přebírání nájemní jednotky od nájemce po zániku nájmu vč. sepisování protokolů o předání a převzetí a s přihlédnutím k pokynům všech spoluvlastníků,
15. pravidelná kontrola stavu a funkčních měřidel spotřeby energií a vody, a jejich odečtu,
16. zajištění provozu kotelny a celého systému ústředního vytápění,
17. zajištění prohlídek kominických prací a kontroly komínových těles,
18. zajištění úklidu prostor nemovitosti a celoroční úklid přilehlých komunikací k nemovitosti,
19. zajištění desinfekce, dezinsekce a deratizace,
20. další činnosti nutné k zabezpečení provozu nemovitosti;
21. v oblasti technické:
22. stanovení plánu revizí, periodických úkonů a kontrol technických zařízení nemovitosti, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, EZS a protipožárního zařízení, požárních rozvodů a hydrantů, hasicích přístrojů, vzduchotechniky, komínů,
23. zajištění periodických revizí výše uvedených zařízení a zajištění odstraňování odstranění závad z nich vyplývajících,
24. zajišťování drobné údržby, oprav a havarijních oprav,
25. zpracování návrhů na nezbytné rekonstrukce nemovitosti, případně na stavební úpravy vedoucí ke zlepšení stavu spravované nemovitosti, zpracování vyjádření k obdobným vlastním návrhům spoluvlastníků vč. odborného odhadu nákladů,
26. zajišťování rozsáhlejších rekonstrukcí a modernizace nemovitosti po konzultaci a se souhlasem menšinových spoluvlastníků;
27. v oblasti ekonomické:
	1. vedení evidence nákladů za údržbu, opravy a služby spravované nemovitosti;
28. v oblasti obchodně-právní:
	1. zajištění pojištění nemovitosti a uplatňování práv z pojistné smlouvy (likvidace pojistných událostí),
	2. dohled na plnění uzavřených smluv k nemovitosti a vymáhání nároků z porušení povinností, výkon dalších činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv spoluvlastníků ve vztahu ke třetím osobám,
	3. příprava a podávání podkladů spoluvlastníkům k podávání návrhů na vyklizení či výpovědi nájmu,
	4. příprava a podávání podkladů pro spoluvlastníky k vymáhání náhrady škod na majetku proti nájemci, popřípadě třetím osobám.
29. Po dobu, po kterou je správce uživatelem podstatné části spravované nemovitosti, si hradí z vlastního náklady na činnosti spojené s obvyklým užíváním kancelářské budovy, tzn. zejména náklady na osvětlení a spotřebu elektrické energie, vytápění a dodávku tepla, vodné a stočné, úklid, odvoz komunálního odpadu, ostrahu, provoz recepce a připojení objektu k veřejné telefonní síti a datovým službám (internetu).
30. HOSPODAŘENÍ S FINANČNÍMI PROSTŘEDKY
31. Správce je povinen vždy do 28. února předat ostatním spoluvlastníkům písemné vyúčtování všech příjmů a výdajů za údržbu, opravy a služby vynaložených za předchozí kalendářní rok.
32. Správce je povinen umožnit spoluvlastníkům na požádání nahlížet do účetních knih a spisů týkajících se spravované nemovitosti, včetně pojistných plnění a veškerých náhrad a plateb přijatých placených ve prospěch spoluvlastníků spravované nemovitosti.
33. POVINNOSTI SPOLUVLASTNÍKŮ
34. Spoluvlastníci jsou povinni:
35. poskytovat správci včasné, pravdivé a úplné informace a předat mu veškeré doklady, které mají k dispozici pro správu nemovitosti, zejména informace o nájemci či jiných okolnostech týkajících se spravované nemovitosti
36. uhradit správci odměnu za správu nemovitosti dle Čl. V. této smlouvy,
37. uhradit správci příslušný podíl na nákladech správce souvisejících s výkonem správy nemovitosti podle této smlouvy, a to v poměru odpovídajícímu jejich spoluvlastnickému podílu na nemovitosti,
38. na výzvu správce mu poskytnout veškerou potřebnou součinnost pro obstarání správy nemovitosti a vyjádřit se ke všem správcem požadovaným informacím ve lhůtě stanovené správcem.
39. ODMĚNA SPRÁVCE A NÁHRADA NÁKLADŮ
40. Celková odměna správce za správu nemovitosti činí **30.000 Kč** bez DPH ročně, přičemž na jednotlivé spoluvlastníky připadají tyto částky:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| spoluvlastník | Částka (bez DPH) | Částka s DPH 21 % |
| Alice Crites  | 13.205,63 Kč | 15.978,81 Kč |
| Jan Malaska  | 1.538,52 Kč | 1.861,61 Kč |
| Hana Povolná | 1.025,68 Kč | 1.241,07 Kč |
| Michael Rabinovitz  | 13.205,63 Kč | 15.978,81 Kč |
| JUDr. Alena Štěpánková | 1.025,68 Kč | 1.241,07 Kč |

Počínaje 1.1.2022 může správce každý rok jednostranně valorizovat odměnu o výši míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok vyhlášenou ČSÚ. Správce v takovém případě písemně oznámí novou výši odměny všem spoluvlastníkům nejpozději k 1. dubnu daného roku, přičemž takové oznámení se stane součástí této smlouvy a smluvní strany nebudou uzavírat o takové změně samostatný dodatek.

1. Odměna správce za správu nemovitosti podle čl. V. odst. 1 je splatná vždy k 31. lednu následujícího roku.
2. Ve výše uvedené odměně správce nejsou zahrnuty:
3. náklady na plnění dodávek dalších prací a služeb, zejména za havarijní službu, opravy a údržbářské práce, zákonem předepsané revize, kontroly či zkoušky technických zařízení, správu a provoz kotelny, vzduchotechniky a dalších technických zařízení budovy, s jejichž instalací spoluvlastníci projevili souhlas,
4. náklady na plnění takových dodávek, úprav a prací, které byly nařízené nebo doporučené příslušným orgánem státní správy (stavebním úřadem, odborem památkové péče) nebo které jsou nezbytně nutné k zachování hodnoty nemovitosti, přičemž o jejich předpokládané výši je správce povinen spoluvlastníky předem informovat a vyžádat si jejich souhlas,
5. náklady vynaložené v souvislosti s vyřizováním reklamací z rozsáhlejších oprav či rekonstrukcí nemovitosti, včetně nákladů na správní poplatky, nákladů na soudní poplatky, odměny notářů, advokátů, znalců, nezbytně vynaložené k ochraně společných práv všech spoluvlastníků nemovitosti, ad.;

s tím, že náklady na běžnou údržbu a drobné opravy v smyslu čl. II odst. 2 této smlouvy si správce po dobu, po kterou je uživatelem podstatné části spravované nemovitosti, hradí z vlastního. Pro odstranění pochybností se má za to, že limitem pro jednotlivou drobnou opravu je částka 10.000,- Kč bez DPH.

1. Náklady podle předchozího odstavce je správce oprávněn vyúčtovat mezi všechny spoluvlastníky v poměru k jejich spoluvlastnickým podílům na nemovitosti, a to samostatnou fakturou zpravidla jednou ročně vždy ke stavu k 31. prosinci. Přílohou faktury bude položkový přehled jednotlivých nákladů vynaložených správcem.
2. Fakturu k odměně nebo náhradě nákladů a oznámení o změně výše odměny zašle správce zpravidla do 15. ledna doporučeným dopisem na adresu spoluvlastníka, resp. jeho zástupce, nebo do jejich datové schránky, vše uvedené v záhlaví této smlouvy. V případě změny zastoupení, adresy nebo datové schránky je spoluvlastník povinen bez zbytečného prodlení písemně oznámit správci nové kontaktní údaje.
3. POJIŠTĚNÍ ODPOVĚDNOSTI
4. Správce prohlašuje, že má uzavřené pojištění odpovědnosti za škodu, které by mohly vzniknout na spravované nemovitosti v souvislosti s výkonem obstaravatelské činnosti dle této smlouvy, a zavazuje se takové pojištění udržovat platnosti po celou dobu trvání této smlouvy.
5. Náklady na pojištění odpovědnosti správce hradí ze svého.
6. ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ
7. Správce sdělí menšinovým spoluvlastníkům jméno a kontaktní údaje (email, telefon) svého pracovníka, který bude pověřen správou nemovitosti dle této smlouvy, a to vždy nejpozději do tří (3) pracovních dnů od případné změny takové osoby. V době uzavření této smlouvy jsou pověřenými osobami:
8. ve věcech finančních a smluvních: Ing. Veronika Šindelářová, náměstkyně úseku vnitřních činností muzea, e-mail: sindelarova@muzeumprahy.cz
9. ve věcech technických a provozních: Ing. Jana Hudcová, vedoucí oddělení správy budov a zařízení, email: hudcova@muzeumprahy.cz,
10. DOBA PLNĚNÍ
11. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
12. Po zániku smlouvy je správce povinen upozornit spoluvlastníky na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody na nemovitosti a právech spoluvlastníků, a nejpozději do dvou (2) měsíců po skončení správy provést vyúčtování.
13. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ
14. Tato smlouva ruší a nahrazuje smlouvu o správě nemovitosti č. MUZ/130/2008 ze dne 24.6.2008 ve znění dodatku č. 1 ze dne 12.11.2009.
15. Smluvní strany sjednávají, že pro účely výpočtu odměny správce za rok 2021 se má za to, že ustanovení čl. V odst. 1 nabylo účinnosti k 1.7.2021.
16. Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně upraveny touto smlouvou, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Případné obchodní zvyklosti, týkající se sjednaného či navazujícího plnění, nemají přednost před smluvními ujednáními, ani před ustanoveními zákona, byť by tato ustanovení neměla donucující účinky.
17. Ustanovení této smlouvy jsou oddělitelná v tom smyslu, že případná neplatnost některého z ustanovení této smlouvy nezpůsobuje neplatnost celé smlouvy. Smluvní strany se v tomto případě zavazují nahradit neplatné ustanovení ustanovením platným, které nejlépe odpovídá zamýšlenému účelu neplatného ustanovení. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
18. Tato smlouva může být měněna pouze číslovanými písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Změny a dodatky této smlouvy platí pouze tehdy, jestliže jsou podány písemně a podepsány oprávněnými osobami dle této smlouvy.
19. Strany se zavazují řešit případné spory, vzniklé z této smlouvy, vždy nejprve vzájemným jednáním. Pokud jedna ze smluvních stran sdělí druhé straně, že pokládá pokus o dohodu za nemožný, bude spor řešen rozhodnutím soudu. Jakýkoliv spor vzniklý z této smlouvy nebo v souvislosti s ní bude spadat v souladu s ustanovením § 89a občanského soudního řádu do soudní pravomoci českého soudu místně příslušného dle místa nemovitosti.
20. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi jejími účastníky. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva a její dodatky budou uveřejněny prostřednictvím 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). Tato smlouva a její dodatky se stanou účinnými nejdříve dnem jejich uveřejnění ve smyslu § 5 zákona o registru smluv. Zveřejnění smlouvy v registru obstará správce.
21. Tato smlouva je vyhotovena v sedmi (7) stejnopisech, z nichž správce obdrží dva (2) stejnopisy a ostatní spoluvlastníci po jednom stejnopisu.
22. Smluvní strany prohlašují, že je jim znám obsah této smlouvy, že s jejím obsahem souhlasí, a že smlouvu uzavírají svobodně, nikoliv v tísni či za nevýhodných podmínek.

|  |  |
| --- | --- |
| V Praze dne: 18.10.2021\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Muzeum hlavního města Prahy**PhDr. Zuzana Strnadová**,** ředitelka | V Praze dne: 21.10.2021\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Hana Povolná**zast. Janem Malaskou |
| V Praze dne: 21.10.2021\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**JUDr. Alena Štěpánková**zast.Janem Malaskou | V Praze dne: 20.10.2021\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Michael Rabinovitz**zast. Mgr. Michalem Kojanem, advokátem |
| V Praze dne: 20.10.2021\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Alice Crites**zast. Mgr. Michalem Kojanem, advokátem | V Praze dne: 21.10.2021\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Jan Malaska** |