

SMLOUVA O ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY, PROVOZU A OPRAV SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

Podle příslušných ustanovení obchodního zákoníku, zejména ustanovení § 566 až 575 a ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen zákon), uzavírají smluvní strany :

1. **Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace, IČ 00839060**
Organizace založená usnesením MZ Znojma č. 25/91 odst. 2b ze dne 19. 11. 1991,
 se sídlem Pontassievská 14, 669 02 Znojmo
 zastoupená ředitelem Ing. Tomášem Šturalou

(dále jako „Správce“)

2. **Společenství vlastníků 17. listopadu 3 Znojmo, PSČ 66902 Znojmo, IČ 02439409**
zapsané v OR, vedeném KS v Brně, oddíl S, vložka číslo 10421
 se sídlem 17. listopadu 839/3, 66902 Znojmo
 zastoupené pověřeným vlastníkem: Veronikou Marečkovou
 tel.: [REDACTED]

(dále jen „Společenství“)

takto :

I. Úvodní ustanovení

1. Společenství prohlašuje, že je právnickou osobou způsobilou vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu:
 - a) budova č.p. 839 stojící na pozemku parc. č. 1400 zapsaná na listu vlastnictví č. vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj v Brně, katastrální pracoviště Znojmo, pro katastrální území Znojmo-město, která se nachází ve Znojmě, na ulici 17. listopadu 3.

(dále též jen „dům“)

2. Přílohou č. 1 této smlouvy je zřizovací listina Správy nemovitostí města Znojma.
3. Přílohou č. 2 této smlouvy je též výpis z obchodního rejstříku Společenství, který je nedílnou součástí smlouvy.

II. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je zejména závazek Správce zajišťovat správu, provoz a opravy společných částí domu a závazek Společenství umožnit Správci vykonávat činnosti spojené se správou domu podle této smlouvy a hradit Správci náklady vynaložené na správu, provoz a opravy společných částí domu a odměnu za výkon takové správy.

III. Práva a povinnosti Správce

1. Při správě domu je Správce povinen udržovat a opravovat společné části a zařízení domu, příslušenství a pozemek, zejména údržbu a opravy vnějších omítek, střeš a schodišť, opravy a výměny zdravotně technických instalací (s výjimkou instalací zařizovacích předmětů v bytech a NP), opravy výtahů, prádelen, ústředního topení, opravy vnějších částí oken a dveří apod., a to v rozsahu podle požadavku Společenství a v souladu s právními předpisy (požární ochrana, stavební zákon, BOZP, apod.). Na takto poskytnutá plnění je Správce povinen vypočítat výšku měsíčních záloh podle skutečných a předpokládaných nákladů. Poskytnutá plnění se týkají pouze plánované údržby a plánovaných oprav, předem dohodnutých a odsouhlasených se Společenstvím. Plnění se netýká neplánovaných oprav a neplánované údržby. Tyto budou řešeny na základě samostatných objednávek vystavených Společenstvím Správci.
2. Správce zajišťuje funkčnost domu a za tím účelem je v součinnosti se Společenstvím zejména povinen:
 - a) každoročně nejpozději do 31.3. zpracovat a projednat dlouhodobý plán oprav včetně výdajů na plánované opravy a údržovací práce při dodržení zásad maximální efektivity, ke kterému má Společenství právo se do 60 dnů vyjádřit. Na základě tohoto plánu navrhne Správce výši měsíčního příspěvku do fondu oprav pro dům a jednotlivé vlastníky jednotek (dále jen „*fond oprav*“);
 - b) operativně zajišťovat opravy a údržbu domů na základě písemného požadavku – například formou žádanky Společenství;
 - c) kontrolovat rozsah a kvalitu dodavatele prováděných prací na domě, jejich fakturaci a vést případná reklamační řízení. Předkládat k proplacení faktury po odsouhlasení Společenství;
 - d) operativně zajišťovat odstraňování havárií a poruch;
 - e) zastupovat Společenství v obchodních jednáních s dodavateli prací při dodržování povinností vyplývajících ze zákonných ustanovení (stavební zákon, zákon o veřejných zakázkách apod.). Při těchto jednáních nelze vyloučit zástupce Společenství;
 - f) zajistit administrativní a operativně technickou činnost spojenou se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu;
 - g) na základě pověření Společenství zajišťovat investiční činnost směřující ke zhodnocení domu (střešy, balkony atp.).
3. Správce dále vykonává tyto činnosti:
 - a) zajišťuje plnění poskytovaná s užíváním jednotek v domě a společných částí domu, jako dodávka elektrické energie, plynu a studené a teplé vody, odvod odpadních vod, aj. (dále jen "služby"). Na tyto služby uzavírá Správce s dodavateli smlouvy v rozsahu dohodnutém se Společenstvím. Výjimkou jsou ty služby, které si zajišťují vlastníci

jednotek v domě sami (např. dodávka elektrické energie a plynu do jednotlivých jednotek v domě). Účtování a vyúčtování služeb a ostatních položek úhrad za užívání jednotlivých jednotek bude prováděno v účetnictví Správce a bude Společenství sdělováno vždy spolu s roční závěrkou.

- b) stanovuje na základě Společenstvím schválené výše předpokládaných ročních výdajů za služby poskytované podle předchozího písmene, odvozených z cen služeb za uplynulý rok nebo z předpokládaných cen běžného roku, celkovou výši roční zálohy na úhrady za služby za dům (služby ve společných prostorech domu), výši měsíční zálohy za dům jako 1/12 z celkové roční zálohy za dům a výši měsíční zálohy připadající na jednotlivé vlastníky jednotek v souladu se stanovami Společenství. Správce je oprávněn měnit v průběhu zúčtovacího období takto stanovenou výši záloh jen při změně cen poskytovaných služeb ze strany jejich dodavatelů nebo při změně rozsahu poskytovaných služeb, a to vždy jen na základě předchozího písemného souhlasu Společenství. Změnu výše měsíčních záloh písemně oznámí Správce nejpozději 15 dnů před začátkem měsíce, ve kterém poprvé ke změně záloh dojde.
4. Společenství má zřízen účet u [REDAKCE], číslo účtu [REDAKCE] kdy na tento účet zasílají vlastníci jednotek prostředky v souladu rozpisem úhrad (čl. III. odst. 5 této smlouvy). Z finančních prostředků připadajících na fond oprav je Správce oprávněn čerpat prostředky na pokrytí drobných oprav a výdajů spojených se správou domu, které nepřesáhnou částku 1.000,- Kč. Na ostatní čerpání prostředků je třeba písemného souhlasu Společenství.
Úhrada za pojištění domu je sjednána následovně: z fondu oprav, jednorázovou úhradou nebo zálohově.
5. Správce je povinen vyhotovit pro Společenství a pro jednotlivé vlastníky jednotek v domě rozpis měsíčních úhrad, ve kterém budou jednotlivě vypočteny pro Společenství a pro každého vlastníka jednotky v domě:
- odměna za výkon správy domu dle čl. IX odst. 1 písmeno a) této smlouvy
 - výše příspěvku do fondu oprav
 - výše zálohy na služby a správu v domě a společných částech domu specifikovaných v čl. IX odst. 1. písmeno a) a c) této smlouvy
6. Správce je povinen plnit finanční závazky Společenství jen do výše prostředků na účtu Společenství. V případě nedostatku finančních prostředků na účtu nese Společenství veškeré náklady (poplatky, penále, úroky z prodlení, smluvní pokuty apod.) vzniklé z důvodu pozdních úhrad dodavatelských faktur nebo finančního plnění vůči orgánům státní správy.
7. Správce je povinen jednou ročně ke konci kalendářního čtvrtletí následujícího roku předložit Společenství zprávu o výsledcích finančního hospodaření, jakož i o jiných významných skutečnostech, které se týkají zajišťování správy domu.

IV. Práva a povinnosti Společenství

1. Práva a povinnosti Společenství jsou určena touto smlouvou a ve věcech, které nejsou upraveny touto smlouvou zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.
2. Společenství je zejména povinno poskytovat Správci součinnost, která je nutná k řádnému plnění této smlouvy zejména pak:
 - a) informovat Správce o všech okolnostech, které by mohly mít vliv na výkon sjednané činnosti;
 - b) předávat včas – v požadovaném termínu – výsledky rozhodnutí nezbytných k zajištění konkrétní činnosti podle této smlouvy;
 - c) oznamovat Správci změny vlastníků jednotek v domě kromě převodů z vlastnictví Správce (pokud je tento vlastníkem některých jednotek v domě) a dále též informace rozhodné pro stanovení záloh na služby spojené s užíváním bytových a nebytových jednotek, zejména počet osob bydlících v jednotlivých jednotkách;
 - d) umožnit Správci přístup do bytů a společných částí domu pro zajištění kontrolních odečtů instalovaných měřidel, případně provést a předat správci odečty pro rozúčtování nákladů na jednotlivé jednotky.
3. Společenství je povinno zřídit účet u banky pro účely zasílání finančních plnění dle čl. VI. této smlouvy jednotlivými vlastníky jednotek, a to s upravenými dispozičními právy pro Správce, tzn. s aktivním přístupem k bankovnímu účtu Společenství. Správce je pak oprávněn financovat z takto zřízeného účtu výdaje na služby uvedené v čl. III. odst. 3.
4. Společenství je v zájmu řádného provádění správy domu a pozemku podle ustanovení této smlouvy povinno hradit na jím zřízený účet částku odpovídající měsíčnímu příspěvku do fondu oprav, měsíční záloze na běžnou správu domu a pozemku a měsíční záloze na služby poskytované s užíváním jednotek v domě a společných částí domu. Všechny uvedené částky jsou splatné nejpozději do 15. dne příslušného měsíce a jejich přehled je uveden v rozpisu úhrad.
5. V případě prodlení Společenství s placením finančních částek dle předchozího odstavce je Společenství povinno uhradit Správci zákonný úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 142/1994 Sb.
6. Společenství má právo na vyúčtování záloh a vypořádání přeplatků ve stanovených termínech.

V. Odměna za výkon správy domu

1. Správci náleží za výkon správy domu dle této smlouvy odměna ve výši 130,- Kč (slovy: jednototřicet korun českých) bez DPH měsíčně za každou jednotku (bytovou/nebytovou) v domě, celkem tedy **1 300,- Kč měsíčně bez DPH**.
2. Odměna dle předchozího odstavce je splatná nejpozději do 15. dne příslušného měsíce na účet Správce [REDACTED] (odměna bude Správce účtována v rámci rozpisu úhrad).

3. V případě prodlení se zaplacením smluvní odměny a/nebo faktury je Správce oprávněn vyúčtovat Společenství úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Nárok na odměnu vzniká Správci vůči Společenství, nikoli vůči jednotlivým vlastníkům jednotek. V případě neuhrazení odměny za výkon správy některým z vlastníků jednotek v domě je Společenství povinno odměnu za takového vlastníka Správci uhradit.
4. Odměnu lze zvýšit bez písemného souhlasu Společenství jen o míru inflace úředně stanovenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok od kalendářního roku, ve kterém došlo naposledy ke zvýšení odměny, a to součtem míry inflace za jednotlivé kalendářní roky, ve kterých ke zvýšení odměny ze strany Správce nedošlo.

VI. Vyúčtování

1. Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby poskytované v souvislosti s užíváním jednotek v domě a společných částí domu se zúčtuje vždy za kalendářní rok nejpozději s vyúčtováním topného období.
2. Doplatky nebo přeplatky za vyúčtování služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním jednotek v domě a společných částí domu jsou splatné dle Vyhlášky č. 372/2001 Sb.
3. Záloha na zabezpečení správy domu a příspěvek do fondu oprav nepoužité v příslušném kalendářním roce se Společenství nevrací a přechází do následujícího roku. S její výší je Správce povinen obeznámit Společenství v rámci zprávy o výsledku finančního hospodaření.
4. V případě prodlení s úhradou plateb dle tohoto článku je strana, jež je v prodlení povinna uhradit druhé smluvní straně úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 142/1994 Sb.

VII. Plná moc

Společenství zmocňuje touto smlouvou Správce domu ke všem úkonům spojeným se správou domu způsobem stanoveným touto smlouvou. Správce domu zmocnění udělené předchozí větou přijímá.

Čl. VIII. Výpověď

1. Strany se dohodly na výpovědní lhůtě v délce 3 měsíců. Tato lhůta začne plynout prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
2. Správce je oprávněn odstoupit od smlouvy je-li Společenství v prodlení se zaplacením smluvní odměny a/nebo faktury po dobu delší než 30 dnů.

3. Správce je povinen učinit všechna opatření, která jsou nutná k odvrácení škody v důsledku přerušení činnosti Správce ve prospěch Společenství.
4. Výpověď musí mít písemnou formu. Do skončení výpovědní lhůty je Správce povinen postupovat podle této smlouvy. 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.

IX. Rozsah služeb

- 1) Smluvní strany se dohodly na těchto službách, které bude Správce poskytovat Společenství:
 - a) Pravidelná plánovaná údržba a plánované opravy v rozsahu dle čl. III odst. 1. Této smlouvy
 - b) Výkon správy domu v rozsahu:
 - i) Účetnictví a daňová evidence
 - ii) Zajištění dodávek energie a vody
 - iii) Zajišťování revizí a oprav
 - iv) Poruchová služba s reakcí 24 hodin denně / 7 dnů v týdnu
 - v) Upomínky dlužníkům
 - vi) Přístup na webový portál a elektronická komunikace
 - c) Služby smluvní mimo služby odst 1, písmeno a) a odst. 1. písmeno b) tohoto článku. Rozsah těchto služeb je přílohou č. 3 této smlouvy. Služby jsou nasmlouvány vždy na periodu 12 měsíců počínaje měsícem lednem daného kalendářního roku. Rozsah smluv může být po vzájemné dohodě obou smluvních stran upraven nejpozději do 60 dnů před koncem periody. Pokud v tomto období nedojde k dohodě o změně rozsahu služeb, rozsah služeb se automaticky prodlužuje na dalších 12 měsíců.
 - d) Služby, které nejsou součástí této smlouvy, avšak Správce tyto služby poskytuje. Tyto služby může Správce poskytnout Společenství a to pouze na základě řádné objednávky od Společenství. Cena za tyto služby se stanovuje na základě ceníků Správce a/nebo dohodou smluvních stran.

X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
3. Tato smlouva byla schválena Společenstvím dne
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.

5. Tato smlouva může být doplňována či měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany prohlašují, že obsah této dohody je jim znám a že tento odpovídá jejich vážné a svobodné vůli, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy:

1. Zřizovací listina Správy nemovitostí města Znojma
2. Výpis z obchodního rejstříku Společenství

Ve Znojmě dne *24. 1. 2014*

Ing. Tomáš Šturala, ředitel organizace

.....

Veronika Marečková, pověřený vlastník Společenství

.....