

# Smlouva o zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu Oblá 509

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

## 1. Společenství vlastníků jednotek domu Oblá č. p. 509, Brno

se sídlem Oblá 509/64, Brno

IČ 26282071

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem  
v Brně, oddíl S, vložka 305

zastoupené předsedou výboru panem [REDACTED]

členem výboru panem [REDACTED]

**dále jen SVJ**

a

## 2. MOP BRNO, spol. s r.o.,

se sídlem Žebětínská 821/70, 623 00 Brno

IČ 48910546

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C,  
vložka 11462

zastoupen jednatelem panem [REDACTED]

**dále jen správce**

u z a v í r a j í

podle § 1196 a násl. zákona. č. 89/2012 Sb., (občanského zákoníku)  
t u t o s m l o u v u :

### I. Předmět

1. Předmětem činnosti správce ve prospěch SVJ je úplatné zajišťování činností, které pro SVJ vyplývají ze správy domu a pozemku ve smyslu ustanovení § 1190 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty a z nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Bude se tedy jednat o činnosti související se správou, provozem, údržbou a opravami společných částí domu na ul. Oblá, č. or. 64, 64a, 64b a 64c v Brně, zapsaného v katastru nemovitostí jako stavba č.p. 509, stojící na pozemcích parcelní č. 1643/6, 1698/7 v k. ú. Nový Lískovec, obci Brno na listu vlastnictví 1279, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, a to o činnosti určené SVJ v souladu s jeho stanovami včetně zajišťování služeb poskytovaných s užíváním jednotek v domě, ve společných částech domu /dále jen "správa domu"/.
2. Současně se správou domu bude správce zajišťovat i zpracovávání účetnictví SVJ.

3. Správce bude obstarávat správu domu v rozsahu uvedeném v této smlouvě. Jde-li o právní jednání, k němuž je třeba zmocnění ze strany vlastníků jednotek nebo SVJ, bude správce při správě domu právně jednat jen na základě zvlášť udělené písemné plné moci.

## II.

### Vymezení pojmů

Pro účely této smlouvy se rozumí:

- a) *vlastníkem jednotky* - vlastník jednotky a spoluvlastník spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a k pozemkům souvisejícím s domem;
- b) *společenstvím vlastníků* – všichni vlastníci jednotek vedení v evidenci společenství vlastníků jednotek dle výpisu z katastru nemovitostí;
- c) *jednotkou* - byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu ve vlastnictví vlastníka jednotky;
- d) *správou domu* - správa, provoz, údržba a opravy společných částí domu, včetně zajištění služeb poskytovaných s užíváním jednotky;
- e) *náklady na správu domu* - náklady spojené se správou, provozem, údržbou a opravami společných částí domu a náklady na služby poskytované s užíváním jednotky;
- f) *službami poskytovanými s užíváním jednotky* se rozumí:
  - dodávka energií do společných částí domu (voda, elektřina, teplo, teplá voda),
  - odvádění odpadních vod kanalizacemi ve společných částech domu (stočné),
  - provoz a údržba výtahu,
  - provoz a údržba rozvodů kabelové televize,
  - provoz a údržba vzduchotechniky,
- g) *běžnou opravou a údržbou* - dílčí oprava a údržba společných částí domu o předpokládaných nákladech do výše schválené schůzí shromáždění;
- h) *velkou opravou, modernizací a rekonstrukcí* – celková nebo rozsáhlá oprava nebo výměna společných částí domu schválená schůzí shromáždění;
- i) *společnými částmi domu* - části domu určené pro společné užívání dle „Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek“, kde je stanoveno právo spoluvlastníka na jejich užívání a také povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě z titulu svého spoluvlastnického práva a dle výše svého spoluvlastnického podílu, pokud není stanovami nebo schůzí shromáždění SVJ stanoven jiný způsob.

## III.

### Oprávnění a povinnosti správce

1. Činnosti týkající se správy domu, které je správce povinen zajišťovat, vymezuje zejména ustanovení § 7 a 8 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
2. Správce je povinen vést a archivovat agendu související se správou domu, a to zejména:
  - a) kopie smluv o dodávce služeb spojených s užíváním jednotek a společných prostor v domě, pokud mu budou SVJ dodány;
  - b) kopie servisních smluv technických zařízení v domě, pokud mu budou SVJ dodány;
  - c) náklady vlastníka jednotek (tzv. evidenční listy), zahrnující výměr služeb spojených s užíváním všech jednotek včetně agendy k tomu náležející;
  - d) kompletní projektovou dokumentaci domu předanou statutárním orgánem SVJ, pokud nebude uložena u tohoto statutárního orgánu,
  - e) revizní zprávy o zkouškách a revizích technických zařízení v domě, sledovat platnost revizních zpráv o vyhrazených technických zařízeních, zajišťovat jejich obnovování.

3. Správce je povinen zajišťovat zejména:
  - a) běžné opravy a údržbu společných částí domu, a to neprodleně po jejich zjištění nebo nahlášení,
  - b) velké opravy, modernizace a rekonstrukce na základě plánu akcí pro nadcházející kalendářní rok schváleného shromážděním SVJ, a to na základě požadavku SVJ,
  - c) havarijní opravy, přičemž je povinen informovat SVJ o vzniklé havarijní situaci v domě;
  - d) podklady pro výběrová řízení, pokud bude SVJ tuto formu vyžadovat a k takovému úkonu ho písemně pověří, a to pouze s jeho souhlasem nebo za jeho účasti;
  - e) dohled nad kvalitou práce externích dodavatelů a věcné odsouhlasení provedených prací; způsob a postup prací včetně uplatňování reklamací je přitom povinen konzultovat se SVJ.
  
4. Správce je dále povinen:
  - a) zajišťovat provoz a údržbu zařízení ve společných částech domu včetně kontrol, zkoušek a zákonem předepsaných revizí vyhrazených technických zařízení a odstraňování závad specifikovaných v revizních zprávách ve stanovených lhůtách;
  - b) obstarávat výkon práv a povinností vyplývajících z právních předpisů o požární ochraně ve vztahu ke společným částem domu dle vypracovaných požárních poplachových směrnic;
  - c) zpracovávat podklady pro uzavření smluv na dodávku energií a služeb s jednotlivými dodavateli a tyto předávat statutárnímu orgánu společenství;
  - d) zajišťovat dodávku vody (vodné a stočné);
  - e) zajišťovat přístup a možnost využívání společných prostor vlastníky jednotek, včetně zabezpečení odečtu spotřeby elektrické energie a vody na měřidlech za dobu využívání těchto prostor a provedení vyúčtování;
  - f) činit veškerá dosažitelná opatření s cílem minimalizovat spotřebu energií.
  
5. Správce je také povinen:
  - a) vést přehlednou evidenci nákladů spojených se správou domu v rámci vedení účetnictví v předepsaných intervalech v rozsahu dle zákona až do výsledných povinných sestav o celkovém hospodaření v rozsahu požadovaném SVJ a finančním úřadem;
  - b) průběžně sledovat platby vlastníků jednotek a v případě, že je některý z nich v prodlení, automaticky jej vyzvat k úhradě. Výboru SVJ správce zpracovává jednou za tři měsíce přehled o prodleních jednotlivých vlastníků jednotek;
  - c) vždy k datu 15. 12. sestavit rozpočet domu pro následující kalendářní rok, včetně stanovení výše záloh jednotlivých bytových a nebytových jednotek;
  - d) nejméně jednou ročně, a to nejpozději ke konci prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku, předložit SVJ zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu společných částí domu, jakož i jiných významných skutečnostech, které se týkají společných částí domu nebo jeho činnosti;
  - e) na požádání předložit vlastníkům jednotek doklady o hospodaření a ostatní doklady evidované a vedené správcem a poskytnout nezbytná vysvětlení.
  
6. Správce je oprávněn ke splnění závazků vyplývajících z této smlouvy použít jinou osobu. Učiní-li tak, odpovídá tak, jako by záležitost obstaral sám.

7. Správce prohlašuje, že na předmět správy nemovitosti je pojištěn z odpovědnosti za škodu do výše pěti milionů korun českých.

#### IV.

#### Úhrada ceny služeb, nákladů na správu domu, zálohy, vyúčtování

1. Účastníci smlouvy konstatují, že vlastníci jednotek jsou povinni hradit měsíčně na stanovený účet č. 232208820/0300, zřízený pro tento účel SVJ u ČSOB, zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a dále zálohy na úhradu nákladů za služby poskytované s užíváním jednotky /dále jen " náklady vlastníka"/.
2. Náklady na správu domu a zálohové platby představují zejména náklady na:
- údržbu a opravy společných částí domu a přilehlých pozemků, včetně pojištění;
  - úklid chodníků, včetně zimní údržby chodníků
  - spotřebu energií pro dodávání tepla a ohřev TUV (teplé užitkové vody);
  - dodávání vody a odvádění odpadních vod kanalizací (vodné a stočné);
  - provoz a údržbu výtahu;
  - dodávání elektrické energie do společných částí domu;
  - úklid společných částí domu;
  - odměna správci a statutárnímu orgánu SVJ za výkon správy.

Na úhradě nákladů uvedených ad a), b) se vlastníci jednotek podílejí poměrně podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Náklady uvedené ad c) budou účtovány dle metodiky schválené SVJ.

Na úhradě nákladů uvedených ad d) se vlastníci jednotek podílejí podle naměřených hodnot na poměrových měřidlech v jednotkách v závislosti na celkových nákladech na dům.

Náklady uvedené ad e), f), g) se rozúčtují mezi vlastníky jednotek podle metodiky schválené SVJ a dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

Úhrada nákladů uvedených ad h) je stanovena v čl. VI této smlouvy.

3. SVJ zajistí, aby vlastníci jednotek informovali správce dle ustanovení § 1177 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:
- o změně ve vlastnictví jednotky dle nabytí vlastnického práva k dané jednotce zapsané v katastru nemovitostí s uvedením osobních údajů k vlastníkovi jednotky a uvedením počtu osob užívajících jednotku, a to nejpozději do jednoho měsíce od této změny,
  - bez zbytečného odkladu informovat o změnách v počtu osob nahlášených na služby se sdělením jejich osobních údajů, a to včetně osob, kterým vlastník jednotku nechal k užívání, a to po dobu, kdy tyto osoby v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce užívají předmětnou jednotku.
4. K ročnímu zúčtování služeb vyhotoví správce, ve spolupráci s výborem SVJ, aktuální seznam všech vlastníků jednotek a uživatelů jednotek (počet osob užívajících služby v každé bytové jednotce) a předá jej statutárnímu orgánu SVJ ke kontrole. Seznam podepsaný z hlediska jeho správnosti statutárním orgánem SVJ bude předán správci pro

potřeby vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotek nejpozději do 30. ledna za předchozí kalendářní rok.

5. Výše měsíčních plateb na úhradu nákladů na správu domu a zálohové platby dle odst. 2 tohoto článku je stanovena v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období a dle naměřených hodnot na měřidlech. Celková výše měsíčních záloh a termíny jejich splatnosti budou uvedeny ve výměru služeb poskytovaných s užíváním jednotky – náklady vlastníka (resp. evidenční listy).
6. Správce předkládá statutárnímu orgánu SVJ návrh na změnu stanovené výše záloh v případě, že ze strany dodavatele služeb dojde k úpravě cen za poskytované služby nebo na základě změny dané právním předpisem nebo rozhodnutím cenových orgánů, za podmínky, že stávající měsíční zálohy nebudou pokrývat úhradu nákladů na poskytované služby a tyto změny formou nákladových listů vlastníka předá jednotlivým vlastníkům jednotek.
7. Výši zálohy na údržbu a opravy společných částí domu (fond oprav), je správce oprávněn změnit pouze na základě předchozího rozhodnutí shromáždění SVJ. Případný přeplatek se převádí na další kalendářní rok, pokud shromáždění SVJ neurčí jinak.
8. Vyúčtování záloh za kalendářní rok je správce povinen provést do 4 měsíců od posledního dne zúčtovacího období. Případné účetní rozdíly lze doúčtovat později. Vlastník jednotky má právo na uplatnění reklamace vyúčtovaných záloh prostřednictvím statutárního orgánu SVJ ve lhůtě 21 dnů ode dne, kdy mu bylo vyúčtování doručeno. Zjištěný přeplatek bude uhrazen vlastníkovvi jednotky nejpozději do 2 měsíců po provedení vyúčtování. Zjištěný nedoplatek je povinen vlastník uhradit na účet SVJ uvedený v odst. 1 tohoto článku, nejpozději do 3 měsíců od provedení vyúčtování.
9. Vyvstane-li potřeba nenadále rozsáhlé opravy společných částí domu v důsledku havárie, jsou vlastníci jednotek povinni v případě nedostatečné výše finančních prostředků určených na opravy společných částí domu uhradit potřebnou částku na účet SVJ poměrně podle velikostí svých spoluvlastnických podílů, a to ve výši a ve lhůtě určené orgánem SVJ. O rozsahu a ceně nutných oprav je správce povinen informovat neprodleně statutární orgán SVJ a současně mu předložit návrh na způsob odstranění následků havárie.
10. Je-li vlastník v prodlení s úhradou záloh na krytí nákladů spojených se správou domu a se zálohovými platbami za služby poskytované s užíváním jednotky, nebo s úhradou nedoplatků z vyúčtování, je povinen uhradit na účet SVJ pokutu ve výši určené dle § 13 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
11. V případě neplnění povinností správce dle této smlouvy i přes písemné upozornění statutárního orgánu SVJ nebo při porušení povinností správce mající za následek vznik škody na majetku vlastníka jednotky nebo SVJ, může být vůči správci uplatněna smluvní pokuta až do výše 50 % jeho měsíční odměny. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo vlastníka jednotky nebo SVJ na náhradu škody přesahující výši smluvní pokuty.

## V. Práva a povinnosti SVJ

1. SVJ zastoupené statutárním orgánem uděluje podpisem této smlouvy správci plnou moc vykonávat jeho jménem činnost spojenou se správou, provozem, údržbou a opravami společných částí domu v rozsahu dle čl. III. a IV. této smlouvy, s výjimkou uzavírání smluv na dodávku elektrické energie, vody (vodné a stočné), smluv na zajištění dodávky tepla a teplé vody, smluv na úklid společných částí domu, smluv na údržbu a revize výtahu a dalších technických zařízení, smluv o dílo na předmět plnění dle čl. III. odst. 3 této smlouvy, pojistné smlouvy, smlouvy o nájmu společných částí domu a dále s výjimkou provádění výběrových řízení, souvisejících s výběrem zhotovitele oprav, rekonstrukcí a modernizací. Správce podpisem smlouvy toto zmocnění přijímá.
2. SVJ má sjednanou pojistnou smlouvu na pojištění společných částí domu. Vlastník jednotky se bude podílet na nákladech souvisejících s pojištěním společných částí domu ve výši svého spoluvlastnického podílu.
3. Vlastník jednotky je povinen oznámit správci a statutárnímu orgánu SVJ bez zbytečného odkladu nutné opravy společných částí domu vyskytující se v jednotce vlastníka, které zjistí, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla ostatním vlastníkům jednotek v domě a na společných částech domu.
4. Vlastník jednotky je povinen po předchozím vyrozumění a dohodě umožnit přístup do své jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek nebo společných částí domu a kontrola, výměna a odečty poměrových měřidel na poskytované služby.
5. SVJ zajistí, aby veškeré doklady, které mají vliv na správnost vedení účetnictví a dalších evidencí s tím souvisejících, byly správci doručovány bez zbytečného odkladu. Termín předání dokladů za běžný měsíc byl stanoven dohodou do 10 dnů po skončení běžného měsíce nebo tak, aby měl správce možnost vyjádřit se ke správnosti dokladů vystavovaných dodavateli služeb do jejich splatnosti a statutární orgán SVJ měl možnost do termínu splatnosti zajistit provedení jejich úhrady. Účetní doklady bude SVJ doručovat v originále, ostatní doklady (smlouvy, usnesení ze schůzí, výpisy z KN po změně vlastníka, atd.) bude SVJ doručovat v kopiích.

## VI. Odměna správce

1. SVJ uvádí pro potřebu stanovení výše paušální odměny správce, že v domě je 50 bytových jednotek a 30 garážových stání. Za činnost podle této smlouvy se SVJ zavazuje platit správci odměnu ve výši 140,- Kč za jednu bytovou jednotku za měsíc a 40,- Kč za jedno garážové stání za měsíc, což činí 8 200,- Kč měsíčně, a to na základě vystaveného daňového dokladu. V této odměně je zahrnuto vedení účetnictví, jež správce pro SVJ vede dle zákona o účetnictví. K odměně bude účtováno DPH dle platné právní úpravy.
2. Odměna správce bude upravována vždy pro každý kalendářní rok v závislosti na inflačním koeficientu vyhlášeném příslušným orgánem.

**VII.**  
**Doba platnosti smlouvy**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.  
Smlouva nabývá účinnosti dne 1. 1. 2017.
2. Tuto smlouvu lze zrušit písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí. Pro případ výpovědi je stanovena tříměsíční výpovědní lhůta, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
3. V případě ukončení platnosti smlouvy, je správce povinen předložit SVJ ke dni ukončení platnosti smlouvy zprávu o své činnosti a ve stejném termínu je povinen předat SVJ veškerou dokumentaci domu, kterou má k dispozici. Od účinnosti výpovědi je správce povinen nepokračovat ve své činnosti.

**VIII.**  
**Společná a závěrečná ustanovení**

1. Smlouva může být doplňována a měněna po vzájemném souhlasu smluvních stran formou písemných očíslovaných dodatků.
2. Účastníci smlouvy se seznámili s textem smlouvy a s tímto souhlasí. Zároveň prohlašují, že smlouva nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
3. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění, stanovami SVJ a právními předpisy upravujícími správu domu a pozemku.
4. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

V Brně dne ..... 30. 12. 2016 .....

Za SVJ:

Za správce:

.....

.....