**SMLOUVA č. 22148**

**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: Bc. Marek Vodák

jako *„správce“*

a

1. **Společenství vlastníků Sluneční dům Sokolská 43a, Znojmo**

se sídlem Sokolská 3718/43a, 669 02 Znojmo

IČ: 29224225

zapsané v Rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném KS v Brně, oddíl S 7954

zastoupené předsedou výboru: xxxxxxxxxxxxx

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 Sokolská 3718/43a, s číslem parcelním 2231/4, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova s číslem popisným 3718, bytový dům, vše v katastrálním území Znojmo – město, zapsané na LV 12314 vedeném v územním obvodu pod správou Katastrálního pracoviště Znojmo, Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj (dále jen *„nemovitost“*).

1. 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.
2. Ve výše jmenované nemovitosti se k datu uzavření této smlouvy nachází celkem 16 jednotek, které jsou ve vlastnictví členů společenství, z toho 14 bytových a 2 nebytové jednotky (sklad, garáž).
3. 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:
3. prohlášení vlastníka domu o rozdělení práva k nemovité věci (dále jen „*prohlášení*“);
4. stanovy společenství (dále jen „*stanovy*“);
5. pravidla hospodaření;
6. další pravidla společenství upravující užívání společných částí, tvorbu rozpočtu, příspěvky na správu domu, úhrady nákladů za služby;
7. 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:
5. záležitosti **provozní a technické**:
6. 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;
7. 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*“);
8. operativně zajišťuje jednotlivé opravné a udržovací práce v nemovitosti na základě písemného požadavku společenství;
9. 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;
10. 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;
11. operativně zajišťuje odstraňování havárií a poruch, za tímto účelem provozuje havarijní službu s reakcí 06:00-22:00h denně / 7 dní v týdnu, na základě písemného nebo telefonického požadavku společenství;
12. v případě požadavku společenství zprostředkuje uzavření smluv s dodavateli služeb nutných k provozu nemovitost, tj. el. energie, vody, plynu, kominických služeb atp.
13. záležitosti **správní a účetnictví**:
14. vede seznam členů společenství vč. zaznamenávání změn a registrace počtu uživatelů jednotek;
15. činí úkony související s přístupem k bankovnímu účtu dle čl. V odst. 5 této smlouvy;
16. stanovuje zálohy na služby a další plnění poskytování 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;
17. 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;

1. 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.
2. 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;
3. 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);
4. na vyžádání společenství předává jmenný přehled neplatičů (max. 1x 3 měsíce), nejméně však 1x ročně spolu s finančním hospodařením;
5. na základě žádosti společenství vyhotovuje upomínky – výzvy k úhradě dlužných plateb;
6. registruje podněty, oznámení a stížnosti vlastníků a navrhuje způsoby řešení.
7. Správce poskytne na základě písemné objednávky společenství i další služby, které nejsou součástí této smlouvy. Cena za tyto služby je stanovena aktuálním ceníkem správce uveřejněným na internetových stránkách správce a jsou předmětem samostatné fakturace.
8. 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:
3. informovat správce včas, pravdivě a úplně o všech skutečnostech, které mohou mít vliv na výkon správy;
4. bezodkladně informovat písemně správce o změně členů společenství - vlastníků jednotek - v domě a o změně počtu osob v jednotlivých jednotkách;
5. bezodkladně informovat o rozhodnutích orgánů společenství (a příp. jiných skutečnostech) mající vliv na plnění dle této smlouvy;
6. bezodkladně informovat správce o změnách v obsazení statutárního orgánu společenství, o změnách stanov či jiných dokumentů společenství;
7. bezodkladně poskytnout všechny potřebné podklady pro vyúčtování záloh, zejména způsob rozvržení nákladů na služby na jednotlivé členy společenství, neupravuje-li tento způsob zvláštní předpis;
8. umožnit správci přístup do všech částí spravované nemovitosti;
9. 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;
10. rozhodovat prostřednictvím statutárního orgánu v případě, že je jeho rozhodnutí nebo souhlas podmínkou jednání správce, příp. ve všech věcech, ve kterých ho správce požádá.
11. 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.
12. Společenství se zavazuje uhradit správci za jeho činnost odměnu dle čl. VI této smlouvy.
13. Společenství zřídí (či má zřízen) bankovní účet u xxxxxxxxxxxxxxxx, číslo účtu xxxxxxxxxxxxxxx, 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 společenstvím.
14. K tomuto účtu udělí společenství správci **aktivní** přístup v rámci internetového bankovnictví 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.

1. 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.
2. 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 a **45,- Kč** (slovy: čtyřicet pět korun českých) bez DPH měsíčně za garáž. Při počtu jednotek dle čl. II odst. 4 činí celková výše odměny **1.910,- Kč** (slovy: jeden tisíc devět set deset korun českých). K uvedené částce bude připočtena zákonem stanovená daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) v souladu se závaznými právními předpisy, celkem tedy **2.311,- Kč zaokrouhleně** (slovy: dva tisíce tři sta jedenáct 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 xxxxxxxxxxxx vedený u xxxxxxxxxxxxxx, pobočka xxxxxx, variabilní symbol 583.
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 01.01.2023 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 smlouva 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

1. 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 Ve Znojmě, dne

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**správce společenství**

Bc. Marek Vodák xxxxxxxxxxxxx

Správa nemovitostí města Znojma Společenství vlastníků Sluneční

příspěvková organizace dům Sokolská 43a, Znojmo

ředitel předseda výboru