

**SMLOUVA O ZAJIŠŤOVÁNÍ NĚKTERÝCH ČINNOSTÍ SPRÁVY DOMU A BYTOVÝCH JEDNOTEK č.
1741/2022**

Dnešního dne uzavřely smluvní strany:

Město Znojmo, se sídlem Obroková 1/12, 669 02 Znojmo, IČO 00293881, zastoupené Ing. Ivanou Solařovou, starostkou (dále jen „**Město Znojmo**“)

a

Stavební družstvo ATLANTA, družstvo, se sídlem U Atlanty č.p. 162, 671 81 Nový Šaldorf, IČO 26245523, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajským soudem v Brně pod sp. zn. Dr 3375, zastoupené

Jaroslavem Dvořákem, členem představenstva družstva (dále jen „**Družstvo ATLANTA**“)

(Město Znojmo a družstvo ATLANTA dále také jen jako „**spoluvlastníci**“)

a

Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace, se sídlem Pontassievská 14, 669 02 Znojmo, IČO 00839060, zastoupená Bc. Markem Vodákem, ředitelem (dále jen „**správce**“)

v souladu s ustanovením § 2430 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, uzavřeli (dále jen „**občanský zákoník**“) tuto:

SMLOUVU O ZAJIŠŤOVÁNÍ NĚKTERÝCH ČINNOSTÍ SPRÁVY DOMU A BYTOVÝCH JEDNOTEK

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ A ÚČEL SMLOUVY

- 1.1 Město Znojmo a Družstvo ATLANTA jsou spoluvlastníky budovy č.p. 491, která stojí na pozemku parc. č. st. 911 (dále jen „**dům**“) a pozemku parc. č. st. 911, v katastrálním území Přímětice, obci Znojmo (dále jen „**pozemek**“).
- 1.2 Město Znojmo a Družstvo ATLANTA jsou dále spoluvlastníky jednotek č. 491/1, 491/2, 491/3, 491/4, 491/5, 491/6, 491/7, 491/8, 491/9, 491/10, 491/11, 491/12, 491/13, 491/14, 491/15, 491/16, 491/17, 491/18, 491/19, 491/20, 491/21, 491/22, 491/23, 491/24, 491/25, 491/26, 491/27, 491/28, 491/29, 491/30, nacházejících se v domě, v katastrálním území Přímětice (dále jen „**bytové jednotky**“) a s tím souvisejících podílů na společných částech domu a pozemku parc. č. st. 911, v k.ú. Přímětice. Město Znojmo vlastní na bytových jednotkách podíl o velikosti 1/3 a družstvo ATLANTA vlastní na bytových jednotkách podíl o velikosti 2/3.
- 1.3 Družstvo ATLANTA je dále výlučným vlastníkem jednotek č. 491/31, 491/32, 491/33, 491/34, 491/35, 491/36, 491/37, 491/38, 491/39, 491/40, nacházejících se v domě a s tím souvisejících podílů na společných částech domu a pozemku parc. č. st. 911, v k.ú. Přímětice (dále jen „**nebytové jednotky**“).
- 1.4 Účelem této smlouvy je úprava podmínek, za kterých bude správce vykonávat správu domu a správu bytových jednotek.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1 Správce se touto smlouvou zavazuje zajišťovat pro spoluvlastníky správu domu a správu bytových jednotek, a to v rozsahu a za podmínek stanovených touto smlouvou a spoluvlastníci se za to zavazují správci platit sjednanou odměnu.

3. POVINNOSTI SPRÁVCE

- 3.1 Správce je povinen vykonávat správu dle této smlouvy poctivě a pečlivě podle svých schopností, s potřebnou péčí řádného hospodáře, v souladu s právními předpisy a dle pokynů spoluvlastníků týkající se předmětu této smlouvy. Od pokynů spoluvlastníků se správce může výjimečně odchýlit, pokud je to nezbytné v zájmu spoluvlastníků a pokud nemůže včas obdržet jejich souhlas. Obdrží-li správce od spoluvlastníků pokyn zřejmě nesprávný, upozorní je na to a splní takový pokyn jen tehdy, když na něm spoluvlastníci trvají.
- 3.2 Správce odpovídá za škodu, která byla způsobena porušením jeho povinností při správě domu a bytových jednotek. Správce neodpovídá za škody, které byly způsobeny nedostatkem finančních prostředků na účtu spoluvlastníků nebo které byly způsobeny v důsledku prodlžení spoluvlastníků s poskytnutím součinnosti.
- 3.3 Smluvní strany jsou povinny se bez zbytečného odkladu navzájem informovat o všech skutečnostech, o kterých se domnívají, že by mohly mít vliv na výkon správy.
- 3.4 Správce se zavazuje zachovávat mlčenlivost o všech údajích, které se dozvěděl při plnění této smlouvy a v souvislosti s touto smlouvou a jejichž zveřejnění by mohlo poškodit zájmy spoluvlastníků. Tato povinnost trvá i po zániku této smlouvy.
- 3.5 Osobní údaje spoluvlastníků a nájemců jednotek, jakož i osob spolubydlících, je správce oprávněn zpracovat výlučně v souladu s výkonem správy dle této smlouvy.

4. SPRÁVA DOMU

- 4.1 Při správě domu dle odstavce 2. této smlouvy je správce zejména povinen:
- 4.1.1 zajišťovat údržbu, opravy a pravidelný úklid společných částí domu a pozemku;
- 4.1.2 zajišťovat odstraňování havárií a poruch ve společných částech domu, kdy havarijní služba správce je aktivní každý den v týdnu od 6:00 do 22:00 hodin;
- 4.1.3 zajišťovat revize protipožárního zabezpečení domu, včetně revize hromosvodů a revize komínů (vč. čištění), rozvodů elektrické energie ve společných částech domu, revize rozvodů plynu ve společných částech domu. Převzít od nájemců bytových jednotek revizní zprávy jimi zajištěných revizí plynových kotlů, případně informovat spoluvlastníky o nesplnění této povinnosti. Revizní zprávy jsou uloženy u správce a na vyžádání spoluvlastníků budou zaslány prostřednictvím e-mailové komunikace.;
- 4.1.4 zajišťovat smlouvy pro spoluvlastníky s příslušnými dodavateli služeb nutných k provozu domu a užívání bytových jednotek: a to smlouvy na dodávku elektřiny do společných částí domu a na dodávku studené vody do bytových jednotek. Dodávku plynu a elektřiny do bytových jednotek si budou zajišťovat jednotliví nájemci;
- 4.1.5 zajišťovat kontrolu plnění všech služeb a kontrolu dodavatelských faktur a jejich úhrady;

- 4.1.6 každoročně provádět vyúčtování služeb spojených s užíváním společných prostor domu a bytových jednotek, přičemž provedené vyúčtování předloží spoluvlastníkům a nájemcům bytových a jednotek vždy nejpozději do 30.4. v roce, který následuje po roce, za který je vyúčtování prováděno;
 - 4.1.7 vést příslušnou administrativní, technickou a provozní dokumentaci domu;
 - 4.1.8 vždy nejpozději do 31.1. předložit spoluvlastníkům zprávu o výši příspěvku na správu domu a pozemku (dále jen „fond oprav“) a jeho čerpání, seznam plánovaných, nutných či vhodných oprav společných částí domu a bytových jednotek na příslušný kalendářní rok;
 - 4.1.9 na vyžádání poskytnout spoluvlastníkům součinnost, zejména pak předložit k nahlédnutí jakékoliv doklady, faktury, smlouvy, či jinou evidenci týkající se této smlouvy;
 - 4.1.10 archivovat doklady související se správou domu po dobu stanovenou právními předpisy, jinak nejméně 5 let, včetně pasport domu.
- 4.2 Správce je oprávněn zajišťovat údržbu a opravy společných částí domu v případech, jedná-li se o opravy havárií, výměny zařizovacích předmětů, které je správce oprávněn a povinen provádět, jakož i jiné opravy a údržby společných částí domu, pokud výše nákladů na tyto opravy nepřesáhne v jednotlivém případě částku 20.000,- Kč. Zajišťovat údržbu a opravy společných částí domu, jejichž náklady jsou v jednotlivém případě vyšší než 20.000,- Kč, je správce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu Družstva ATLANTA.
- 4.3 Správce je dále povinen provádět pravidelnou kontrolu společných prostor, včetně zajištění drobné údržby v rozsahu: výměny žárovek/zářivek, seřizování a údržby zámků a vložek, včetně kování, zajišťování klíčů společných prostor, seřizování systému samozavíračů a „stavěčů“ dveří, drobných oprav svítidel ve společných prostorech, vyvěšování informací pro nájemce jednotek, a to dle platného ceníku poskytovaných služeb.
- 4.4 Správce poskytne na základě písemné objednávky spoluvlastníků i další služby, které nejsou součástí této smlouvy. Cena za tyto služby je stanovena platným ceníkem a je předmětem samostatné fakturace.

5. SPRÁVA BYTOVÝCH JEDNOTEK

- 5.1 Při správě bytových jednotek je správce povinen zejména:
- 5.1.1 zajišťovat protokolární předávání bytových jednotek nájemcům dle platného ceníku
 - 5.1.2 přijímat doručení výpovědi nájmu ze strany nájemců bytů
 - 5.1.3 po skončení nájmu bytovou jednotku protokolárně od nájemce převzít dle platného ceníku
 - 5.1.4 kontrolovat včasnost úhrady plateb nájmu a záloh na služby spojené s užíváním bytových jednotek, pravidelně každý měsíc předat aktuální stav pohledávek a předat podklady (text upomínky v pdf.) pro zaslání upomínek
 - 5.1.5 předkládat k rozhodnutí žádosti o splátkový kalendář, po schválení připravit splátkový kalendář k podpisu spoluvlastníkům dle schválených podmínek

- 5.1.6 informovat spoluvlastníky o podstatných skutečnostech souvisejících s nájmem bytových jednotek, zejména o porušování povinností nájemců, o zjištěných způsobených škodách, potřebě oprav bytových jednotek apod.
 - 5.1.7 vést evidenci nájemců včetně zaznamenávání změn v počtu nájemců a spolubydlících
 - 5.1.8 zajišťovat údržbu a opravy bytových jednotek, které nepřísluší jejich nájemcům, jestliže cena údržby nebo opravy v jednotlivém případě nepřesáhne 20.000,- Kč
 - 5.1.9 evidovat podněty, oznámení a stížnosti nájemců a navrhopvat způsoby řešení.
- 5.2 Správce je na základě písemného podnětu ze strany některého ze spoluvlastníků oprávněn provádět kontrolu bytových jednotek, a to pouze v případech, kdy vyvstane důvodné podezření, že dochází ze strany nájemce k porušování nájemní smlouvy či právních předpisů. O výsledku uskutečněných kontrol budou spoluvlastníci neprodleně informováni. Cena je stanovena platným ceníkem.

6. NÁJEM BYTOVÝCH JEDNOTEK

- 6.1 Nájem bytových jednotek bude uzavírán vždy na dobu nejdéle 1 roku. Výše nájemného bude stanovena spoluvlastníky.
- 6.2 Družstvo ATLANTA zřídí zvláštní účet, kam budou poukazovány jistoty sjednané nájemní smlouvou ve smyslu ust. § 2254 občanského zákoníku. Způsob použití jistoty složené nájemcem bytové jednotky bude sjednán v nájemní smlouvě. Správce není oprávněn s penězi na tomto zvláštním účtu jakkoliv nakládat bez předchozího souhlasu spoluvlastníků. Není-li v jednotlivém případě spoluvlastníky dohodnuto jinak, je jistota rovna výši dvojnásobku měsíčního nájemného dle uzavírané nájemní smlouvy. Jistotu nájemce složí před předáním bytu, jinak mu nesmí být byt předán.
- 6.3 V případě, že jsou naplněny předpoklady a podmínky pro výpověď nájmu nebo uzavření dohody o skončení nájmu, předloží správce návrh výpovědi nebo dohody o skončení nájmu Družstvu ATLANTA. Správce není oprávněn vypovědět nájem nebo sjednat dohodu o skončení nájmu.
- 6.4 Po skončení nájmu je správce povinen řádně zaznamenat stav přebíraného bytu a jednotlivých měřidel, aby bylo následně možné řádně vyúčtovat energie a případnou náhradu škody způsobenou nájemcem.
- 6.5 Smluvní strany se dohodly, že pravidelně dvakrát ročně osobně projednají záležitosti týkající se správy domu a nájmu bytových jednotek.

7. ODMĚNA SPRÁVCE

- 7.1 Smluvní strany se dohodly, že správce bude úkony dle této smlouvy vykonávat za odměnu ve výši 157 Kč / jednotka / měsíc bez DPH. Při počtu 30-ti jednotek v domě činí celková výše odměny 4.710 Kč / měsíc bez DPH. K odměně se účtuje vždy aktuální DPH.
- 7.2 K úhradě odměny dle předchozího odstavce vystaví správce Družstvu ATLANTA fakturu – daňový doklad. Splatnost fakturované částky musí činit nejméně 15 dní. Odměnu je Družstvo ATLANTA povinno hradit na účet správce – číslo účtu 15039741/0100 vedený u Komerční banky a. s., pobočka Brno, variabilní symbol 735(736). Poměrnou částku odměny následně Družstvo ATLANTA vyúčtuje Městu Znojmu.

7.3 Odměna sjednaná touto smlouvou zahrnuje veškeré náklady, hotové výdaje a jiné poplatky, jakož i případné náklady a odměny třetích osob za plnění této smlouvy a dalších prací a služeb, které je správce povinen zajistit dle této smlouvy týkající se všech úkonů vyplývajících z této smlouvy vyjma úkonů uvedených v čl. 5.1.1, 5.1.3 a 5.2. Ostatní služby správce poskytuje dle platného ceníku.

7.4 V případě, že se správce dostane do prodlení s vyhotovením a předložením vyúčtování služeb spojených s užíváním bytových jednotek dle odstavce 4.1.6 této smlouvy, je povinen zaplatit spoluvlastníkům smluvní pokutu ve výši stanovené § 13 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, ve znění pozdějších předpisů.

8. BANKOVNÍ ÚČET A ÚHRADY

8.1 Smluvní strany se dohodly, že veškeré platby týkající se domu, tj. zejména nájem, zálohy na služby, jakož i případné nedoplatky za vyúčtování plnění spojená s užíváním bytových jednotek a společných částí domu budou poukazovány na zvláštní účty, které k tomuto účelu Družstvo ATLANTA zřídí.

8.2 Družstvo ATLANTA udělí správci dispoziční oprávnění k bankovnímu účtu, na který budou hrazeny zálohy na služby spojené s užíváním bytových jednotek a příspěvky na fond oprav tak, aby správce mohl provádět úhrady nezbytné k zajištění řádné správy a vést evidenci plateb. K bankovnímu účtu, kde budou sdružovány platby nájemného, bude správci uděleno právo nahlížet na zůstatek účtu (tzv. pasivní přístup).

9. FOND OPRAV

9.1 Správce je povinen vést fond oprav.

9.2 Prostředky ve fondu oprav budou vedeny na samostatném účtu, který k tomuto účelu zřídí Družstvo ATLANTA.

9.3 Spoluvlastníci vždy v prvním měsíci kalendářního čtvrtletí vloží do fondu oprav částku ve výši 84.942 Kč, a to v rozsahu odpovídajícímu jejich podílu na společných částech domu.

10. PRÁVA A POVINNOSTI SPOLUVLASTNÍKŮ

10.1 Spoluvlastníci se zavazují informovat správce o přijatých rozhodnutích týkajících se domu nebo bytových jednotek, a to nejpozději do 10 dní ode dne přijetí rozhodnutí.

10.2 Kterýkoliv ze spoluvlastníků je oprávněn vyžadovat od správce jakékoliv informace týkající se domu a správy, nahlížet do všech dokladů týkajících se domu a správy.

10.3 Spoluvlastníci poskytnou správci veškeré dokumenty k domu a jednotkám a účetní doklady nezbytné k řádnému výkonu správy.

10.4 Spoluvlastníci poskytnou správci součinnost, která je nezbytná k řádnému plnění této smlouvy.

10.5 Spoluvlastníci informují správce o jakýchkoliv změnách, které mohou mít dopad na tuto smlouvu a její plnění.

11. ZMOCNĚNÍ

- 11.1 Spoluvlastníci tímto výslovně zmocňují správce ke všem úkonům spojeným se správou domu a bytových jednotek způsobem stanoveným touto smlouvou, vyjma uzavírání nájmních smluv a ukončování nájmu. Správce zmocnění přijímá.

12. SKONČENÍ ZÁVAZKU ZE SMLOUVY

- 12.1 Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou.
- 12.2 Smluvní vztah lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran, a to ke smluvenému datu.
- 12.3 Kterákoliv ze smluvní stran je oprávněna závazek z této smlouvy vypovědět i bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď vypovídané straně doručena.
- 12.4 Správce je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, jsou-li spoluvlastníci v prodlení s úhradou odměny nebo faktury po dobu delší než 30 dnů po splatnosti. V takové případě smluvní vztah skončí dnem doručení výpovědi oběma spoluvlastníkům.
- 12.5 Správce je povinen předat spoluvlastníkům veškerou dokumentaci týkající se domu a bytových jednotek nejpozději do jednoho měsíce ode dne skončení závazku z této smlouvy. V případě prodlení správce se splněním povinnosti dle tohoto odstavce je povinen zaplatit spoluvlastníkům smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení.

13. SCHVÁLENÍ SMLOUVY

- 13.1 Uzavření této smlouvy bylo schváleno na zasedání Rady města Znojma dne 05.12.2022, usnesením č. 6/2022 bodem č. 212.

14. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 14.1 Tato smlouva nabývá platnosti dnem uzavření 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.
- 14.2 Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran občanským zákoníkem.
- 14.3 Pokud by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným, nebo se jím stalo po uzavření této smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy, nevyplyvá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.
- 14.4 Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, všemi smluvními stranami schválených vzestupně číslovaných, dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
- 14.5 Tato smlouva je vyhotovena ve 6 (šesti) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každý z účastníků obdrží 2 (dvě) vyhotovení smlouvy.
- 14.6 V záležitostech týkajících se této smlouvy jsou oprávněni jednat za Stavební družstvo ATLANTA, družstvo:

- 14.6.1 ve věcech smluvních: Jaroslav Dvořák, člen představenstva, tel. 602 757 298,
e-mail: dvorak.jar@atlanta-as.cz;
- 14.6.2 ve věcech technických: Ing. Šárka Dvořáková, hospodářka, tel. 725 811 691,
e-mail: dyje@atlanta-as.cz .
- 14.7 V záležitostech týkajících se této smlouvy jsou oprávněni jednat za Město Znojmo:
- 14.7.1 ve věcech smluvních: Ivana Solařová, tel. 515 216 250,
e-mail: ivana.solarova@muznojmo.cz ;
- 14.7.2 ve věcech technických: Bc. David Essender, tel.: 739 389 468,
e-mail: david.essender@muznojmo.cz .
- 14.8 V záležitostech týkajících se této smlouvy jsou oprávněni jednat za Správu nemovitostí města Znojma:
- 14.8.1 ve věcech smluvních Bc. Marek Vodák, tel. 734 646 022,
e-mail: marek.vodak@snznojmo.cz ;
- 14.8.2 ve věcech technických: Dagmar Dokulilová, tel. 733 648 194,
e-mail: dagmar.dokulilova@snznojmo.cz .

NA DŮKAZ TOHO, že smluvní strany s obsahem této smlouvy souhlasí, rozumí jí a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle.

Ve Znojmě, dne 15. 12. 2022

Ve Znojmě, dne 15. 12. 2022

MĚSTO ZNOJMO

Znojmo

.....
[Redacted signature]

Město Znojmo

Ing. Ivana Solařová, starostka

[Redacted signature]

**Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková
organizace**

Bc. Marek Vodák, ředitel

Ve Znojmě, dne 16. 12. 2022

[Redacted signature]

Stavební družstvo ATLANTA, družstvo

Jaroslav Dvořák, člen představenstva