



Smlouva o správě nemovitostí

kteřou dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli

Město Jablunkov


identifikační číslo: 002 96 759
se sídlem: Jablunkov, Dukelská 144, PSČ 739 91
zastoupené: Ing. Jiřím Hamrozim, starostou města
Stanislavem Jakusem, místostarostou
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: 19-1681984379/0800

jako vlastník na straně jedné (dále jen „vlastník“), a

TS-technické služby, a.s.

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddíle B, vložka č. 1446

identifikační číslo: 253 61 180
se sídlem: Bukovecká 51, Jablunkov, PSČ 739 91
zastoupena: Tomášem Hanzlíkem, předsedou představenstva
Janem Gomolou, členem představenstva



jako správce na straně druhé (dále jen „správce“)

Smluvní strany se dohodly takto:

I.

Předmětem této smlouvy je úprava práv a povinností smluvních stran při úplatném zajišťování správy nemovitostí ve vlastnictví Města Jablunkova. Tyto nemovitosti jsou blíže specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí. Tuto správu bude v rozsahu stanoveném touto smlouvou vykonávat obchodní společnost TS-technické služby, a.s., jakožto správce. V rámci této správy bude správce v zastoupení vlastníka zajišťovat výkon práv a povinností vyplývajících z právních vztahů ke spravovaným nemovitostem, včetně dodávek tepla a teplé užitkové vody v souladu se zvláštními právními předpisy.

II.

1) Správce dosud zajišťoval správu nemovitostí vlastníka podle článku I. této smlouvy na základě smlouvy o správě nemovitostí uzavřené dne 20.12.2012. Shora uvedené smluvní strany se nyní dohodly, že s účinností této smlouvy se výše uvedená smlouva o správě nemovitostí ze dne 20.12.2012 ruší a práva a povinnosti smluvních stran se budou nově řídit touto smlouvou.



2) Jednotlivé nemovitosti uvedené v příloze č. 1 k této smlouvě, včetně dostupné projektové, stavební a technické dokumentace, byly protokolárně předány správci již na základě předchozí smlouvy o správě nemovitostí. Pokud dojde v budoucnu k doplnění přílohy č. 1 o další nemovitosti vlastníka, je vlastník vždy povinen tento předmět správy správci protokolárně předat.

3) Správce je povinen doklady týkající se spravovaných nemovitostí průběžně doplňovat a za součinnosti vlastníka aktualizovat. Těmito doklady se rozumí zejména:

- pasporty domů, bytů a nebytových prostor,
- revizní zprávy,
- přehled havarijních výměřů,
- seznam HIM a DHIM,
- nájemní smlouvy,
- seznam nájemců a aktuální předpis nájemného,
- rozúčtování služeb a nájemného,
- veškerá účetní dokumentace týkající se bytového fondu.

4) Smluvní strany se zavazují vyrovnat všechny své dosud neuhrazené vzájemné pohledávky vyplývající z původní smlouvy o správě nemovitostí ze dne 20.12.2012 nejpozději do 3 měsíců ode dne účinnosti této nové smlouvy.

III.

1) Vlastník touto smlouvou správce pověřuje, aby jeho jménem jednal v rozsahu stanoveném v této smlouvě.

2) Správce je oprávněn a zároveň povinen:

- a) sjednávat nájemní smlouvy k bytům ve svěřených nemovitostech na základě rozhodnutí vlastníka o uzavření nájemní smlouvy;
- b) připravovat návrhy na obsazení nebytových prostor ve svěřených nemovitostech a předkládat tyto návrhy vlastníkovi;
- c) připravovat podklady pro uzavření smluv o nájmu nebytových prostor podle pokynů vlastníka;
- d) dávat souhlas ke stavebním úpravám a změnám vedoucím ke zlepšení bytů nebo nebytových prostor, ke kterým není třeba podle příslušných předpisů stavebního povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, pokud budou prováděny z jiných zdrojů než vlastníka a pokud tím nevzniknou vlastníku závazky;
- e) předkládat Městskému úřadu v Jablunkově ke schválení záměry nájemců bytů a nebytových prostor, které svým rozsahem vyžadují stavební povolení, po předchozím schválení vlastníkem;
- f) při provádění oprav a úprav předmětných nemovitostí jednat jménem vlastníka s příslušnými orgány veřejné správy a dalšími subjekty, včetně zhotovitelů;
- g) vybírat od nájemců bytů a nebytových prostor na účet správce nájemné;



- h) vybírat na účet správce zálohy na služby spojené s nájmem a nedoplatky vzniklé na základě vyúčtování těchto záloh od nájemců bytů a nebytových prostor, kteří neuzavřeli se správcem novou smlouvu o dodávce služeb dle článku III. odst. 5 této smlouvy a kterým dodávku služeb zajišťuje i nadále správce jménem vlastníka;
- i) vybírat od nájemců bytů a nebytových prostor v domě, kde dodávku služeb do všech jednotek zajišťuje podle zvláštního právního předpisu¹ společenství vlastníků jednotek (tj. tyto služby nájemcům nezajišťuje vlastník ani správce), na účet správce zálohy na tyto služby a nedoplatky vzniklé na základě vyúčtování těchto záloh, přičemž tyto platby je povinen převádět jménem vlastníka na účet příslušného společenství vlastníků jednotek. V případě, že nájemce tyto služby včas neuhradí, je správce povinen jménem vlastníka uhradit příslušnou částku na účet společenství vlastníků jednotek v domě z vlastního rozpočtu s tím, že vlastník je povinen následně tuto platbu správci uhradit za dále stanovených podmínek;
- j) vybírat od nájemců bytů a nebytových prostor na účet správce kauce, určené na zajištění úhrad splatných pohledávek vlastníka na nájemném a na službách spojených s nájmem (pokud tyto služby neposkytuje správce nájemci sám vlastním jménem jako dodavatel služeb na základě samostatné smlouvy o dodávce služeb ve smyslu ustanovení článku III. odst. 5 této smlouvy), jakož i k úhradě jiných závazků nájemce vůči vlastníkovi vzniklých v souvislosti s nájmem (např. z titulu poškození nebo nadměrného opotřebení společných prostor a společných zařízení v domě), které budou pravomocně přiznané nebo nájemcem písemně uznané co do důvodu a výše, a to ve výši trojnásobku sjednaného měsíčního nájemného a zálohy na služby spojené s nájmem;
- k) v případě neplacení nájemného nebo úhrad za služby (s výjimkou služeb, které správce dodává nájemcům sám svým jménem na základě samostatné smlouvy o dodávce služeb) zajišťovat podklady pro jejich vymáhání a tyto dlužné částky jménem vlastníka vymáhat;
- l) v případě úmrtí nájemce, který má vůči pronajímateli dluh na nájemném nebo na službách spojených s nájmem (s výjimkou služeb, které správce dodává nájemcům sám svým jménem na základě samostatné smlouvy o dodávce služeb), přihlásit tyto pohledávky do dědického řízení a případně vymáhat po nájemcových dědicích;
- m) za podmínek dále stanovených uzavírat dohody a smlouvy na dodávku prací a služeb nezbytných k řádnému provozu nemovitosti;
- n) provádět taková opatření, jež povedou ke sjednání nápravy v případech neoprávněného nakládání s předmětem nájmu nebo v případech porušování pořádku a klidu v domě;
- o) přijímat a samostatně vyřizovat stížnosti a náměty nájemců;
- p) po předchozím upozornění vlastníka a s jeho souhlasem (tj. po schválení usnesením Rady města Jablunkova) dávat nájemcům výpovědi z nájmu bytu v případech uvedených v zákoně a následně podávat v případě potřeby u příslušného soudu žaloby o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu, žaloby na vyklizení nemovitostí nebo žaloby na zaplacení dlužného nájemného (případně bezdůvodného obohacení) a úhrad za služby, jakož i návrhy na nařízení exekuce;
- q) po předchozím upozornění vlastníka, na základě výzvy exekutora pověřeného provedením exekuce k vymožení dlužného nájemného, udělovat exekutorovi souhlas se zastavením exekuce v případě, že exekutor nezjistí žádný postižitelný majetek povinného (tj. pohledávka bude zcela nedobytná).

¹ Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.



3) Při sjednání nájemních smluv s nájemci bytů a nebytových prostor je správce povinen nájemce upozornit, že se mají ve všech věcech, týkajících se užívání bytů a nebytových prostor, obracet na něj. Při uzavírání nájemních smluv pro byty nacházející se v Domě s pečovatelskou službou, Alej míru 118, 739 91 Jablunkov, je správce povinen řídit se platnými Zásadami Města Jablunkova pro přidělování bytů v Domě s pečovatelskou službou, schválenými Radou města Jablunkova, se kterými byl správce před uzavřením této smlouvy seznámen.

4) Smluvní strany se dohodly, že veškeré služby spojené s nájmem bytů či nebytových prostor, jejichž dodávku nájemcům zajišťoval dosud správce jménem vlastníka na základě uzavřených nájemních smluv, bude nadále zajišťovat správce svým jménem a na vlastní náklady, a to ve stejném rozsahu, pokud se s nájemci nedohodne jinak. To neplatí v případech, kdy dodávku služeb do všech jednotek v domě zajišťuje podle zvláštního právního předpisu společenství vlastníků jednotek nebo kdy nájemce neuzavře se správcem samostatnou smlouvu o dodávkách služeb dle článku III. odst. 5 této smlouvy.

5) V této souvislosti se správce zavazuje novým nájemcům před uzavřením nájemní smlouvy písemně oznámit, že veškeré dodávky služeb spojených s nájmem bude správce zajišťovat samostatně svým jménem na základě smluv o dodávkách těchto služeb (např. o dodávkách pitné vody, tepla a teplé vody apod.) uzavřených s nájemci, a současně je povinen předložit nájemcům návrh této smlouvy o dodávkách služeb.

6) V případě, že nájemce se správcem neuzavře smlouvu o dodávkách služeb podle předchozího odstavce a dodávku služeb spojených s nájmem ani nezajišťuje společenství vlastníků jednotek v domě, je správce povinen i nadále jménem vlastníka zajišťovat pro nájemce dodávku služeb spojených s nájmem, vybírat od nájemce zálohy na služby a nedoplatky dle vyúčtování těchto záloh a činit další úkony stanovené touto smlouvou.

7) Pokud již nájemce uzavřel s vlastníkem dodatek k nájemní smlouvě obsahující informace o tom, že nově bude dodávky služeb spojených s nájmem zajišťovat namísto vlastníka správce dle článku III. odst. 5 této smlouvy, avšak v mezidobí začalo dodávku služeb do všech jednotek v domě zajišťovat podle zvláštního právního předpisu společenství vlastníků jednotek, je správce oprávněn předložit jménem vlastníka nájemcům k uzavření nový dodatek k nájemní smlouvě, ve kterém bude tato skutečnost výslovně uvedena s tím, že nájemci budou i nadále hradit vlastníkovu na účet správce zálohy na tyto služby a nedoplatky vzniklé na základě vyúčtování těchto záloh, přičemž tyto platby bude správce převádět jménem vlastníka na účet příslušného společenství vlastníků jednotek.

8) Pohledávky na službách spojených s nájmem, které správce dodává nájemcům sám svým jménem na základě uzavřených smluv o dodávkách služeb v souladu s ustanovením článku III. odst. 5 této smlouvy, si bude správce vymáhat sám svým jménem a na vlastní účet, přičemž zaplacené úhrady za tyto služby jsou výlučným příjmem správce. Ostatní pohledávky na službách spojených s nájmem (tj. pokud je dodavatelem těchto služeb nadále vlastník zastoupený správcem nebo společenství vlastníků jednotek) a pohledávky na nájmem (případně bezdůvodném obohacení) vymáhá správce i nadále jménem vlastníka a na jeho účet, přičemž zaplacené úhrady za tyto služby, které dodal nájemcům jménem vlastníka a na své náklady správce, se stávají příjmem správce.

IV.

1) Správce je povinen poskytovat nebo zajišťovat řádně a včas služby a další plnění spojené s nájmem bytů a nebytových prostor a plnit všechny povinnosti vlastníka vyplývající z nájemních smluv a z obecně závazných právních předpisů, zejména pak z příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.



- 2) Správce je zejména povinen zajistit:
 - a) provoz nemovitostí nebo jejich částí v souladu s účelem, ke kterému jsou stavebně určeny;
 - b) technické předávání a převímání bytů a nebytových prostor;
 - c) obstarání potřebných oprav, revizí, úklidu a vymalování uvolněných bytů;
 - d) provozní údržbu a běžné opravy nemovitostí a předepsané revize společně užívaných prostor a zařízení;
 - e) u dodavatelů rozsáhlejší opravy a rekonstrukce spravovaných nemovitostí, včetně projektové dokumentace k těmto opravám a rekonstrukcím, a to podle plánu údržby a oprav sestaveného správcem a schváleného vlastníkem. Při výběru dodavatelů na tyto opravy a rekonstrukce je správce povinen postupovat podle platných směrnic Městského úřadu Jablunkov upravujících zadávání veřejných zakázek (zejména podle směrnice č. 2/2017 pro zadávání veřejných zakázek a zakázek malého rozsahu Města Jablunkova a jeho příspěvkových organizací). Tato směrnice tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Opravy a rekonstrukce, jejichž hodnota přesáhne limity stanovené těmito vnitřními předpisy Městského úřadu Jablunkov, zajišťuje vlastník;
 - f) plnění povinností ukládaných vlastníkovými právními, bezpečnostními, hygienickými a požárními předpisy;
 - g) vedení evidencí nájemců bytů a osob, které v bytech bydlí, při dodržování povinností stanovených zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění;
 - h) vedení evidence nájemců nebytových prostor a účelu jejich využití,
 - i) vyhotovení dalších podkladů podle žádostí vlastníka;
 - j) aktualizaci a archivaci veškeré technické dokumentace vztahující se ke spravovaným nemovitostem,
 - k) informování vlastníka a správců inženýrských sítí o vzniklé poruše či havárii;
 - l) dodávku služeb spojených s nájmem v rozsahu stanoveném právními předpisy a smlouvami o dodávce služeb uzavřenými mezi nájemci a správcem podle článku III. odst. 4 této smlouvy o správě nemovitostí;
 - m) údržbu zeleně a veřejných ploch kolem budovy Domu s pečovatelskou službou v letním i zimním období, a to v souladu s článkem 7. odst. 4 Zásad Města Jablunkova pro přidělování bytů v Domě s pečovatelskou službou, Alej míru 118, 739 91 Jablunkov.
- 3) Správce je povinen při poskytování služeb přihlížet k oprávněným potřebám a zájmům jednotlivých nájemců bytů a nebytových prostor.
- 4) Správce je povinen oznámit vlastníkovému do 10 pracovních dnů uvolnění bytu nebo nebytových prostor. V souvislosti s tím je správce oprávněn předkládat vlastníkovému návrh na zrušení či změnu nájemních smluv a smluv o kauci na byt.
- 5) Správce je povinen kontrolovat plnění povinností ze strany nájemců a je povinen také vyžadovat, aby nájemci užívali byty či nebytové prostory a jejich zařízení zákonem předepsaným způsobem a aby včas platili nájemné. V souvislosti s tím je správce povinen neprodleně oznámit vlastníkovému jakékoliv neoprávněné užívání bytu či nebytových prostor a přijatá opatření pro sjednání nápravy. V případě neúčinnosti navržených opatření je správce povinen navrhnout další postup vedoucí ke sjednání nápravy.



6) Správce je povinen určit na základě dohody s vlastníkem u jednotlivých budov pověřenou osobu, na kterou se mohou nájemci kdykoliv obracet v případě poruchy, havárie či jiné události spojené s užíváním bytu nebo nebytových prostor a zajistit, aby jméno této osoby a způsob jejího kontaktování byly trvale vyvěšeny na veřejně přístupném místě v budově. Správce zajistí, aby pověřená osoba informovala nájemce o řešení dané záležitosti.

V.

1) Správce není oprávněn nakládat se spravovanými nemovitostmi jiným způsobem, než stanoví tato smlouva, zejména pak není oprávněn nemovitosti nebo jejich části prodat, zastavit, či k nim zřídit věcné břemeno.

2) Správce není oprávněn bez předchozího souhlasu vlastníka dávat souhlas k podnájmu ani uzavírat a vypovídat nájemní smlouvy.

VI.

1) Vlastník je povinen do 30 dnů od písemného oznámení správce obsadit byty, které jsou dle oznámení správce podle čl. IV. odstavec 4 této smlouvy k určitému datu připraveny k přenechání do nájmu.

2) Vlastník je povinen do 30 dnů od písemného oznámení správce podat vyjádření k návrhu správce na zrušení či změnu nájemní smlouvy k bytu či nebytovému prostoru nebo smlouvy o kauci na byt.

VII.

1) Správce zajišťuje sám nebo prostřednictvím třetích osob provádění údržby, provozu a oprav předmětných nemovitostí podle stanoveného ročního plánu, který připraví správce a předloží vlastníkovi ke schválení vždy k 31.10. předcházejícího kalendářního roku. Plán bude čtvrtletně vždy nejpozději k 15. dni příslušného kalendářního čtvrtletí (tj. k 15.1., 15.4., 15.7. a 15.10. kalendářního roku) upřesňován za vzájemné součinnosti správce a vlastníka. Tyto udržovací práce a opravy spravovaných nemovitostí zajišťuje správce za podmínek uvedených v článku IV. odst. 2 písm. e) této smlouvy.

2) V případě vzniku nepředvídaných nákladů neuvedených ve schváleném ročním plánu bude toto řešeno samostatným jednáním mezi správcem a vlastníkem. Faktury za práce a služby vykonané pro vlastníka při provádění údržby, provozu a oprav předmětných nemovitostí (ať již byly podle schváleného plánu provedeny správcem nebo třetími osobami), včetně nákladů účelně vynaložených správcem na vymáhání pohledávek vlastníka za nájemci bytů nebo nebytových prostor (zejména soudní poplatky a jiné hotové výdaje a náklady právního zastoupení advokátem v soudním a exekučním řízení), bude správce předkládat vlastníkovi bez zbytečného odkladu k proplacení. Přílohu faktury musí tvořit vždy kopie veškerých listinných dokladů prokazujících výši a účelnost vynaložených nákladů a jejich soulad se schváleným plánem údržby, provozu a oprav předmětných nemovitostí. Vlastník se zavazuje tyto náklady uhradit správci vždy nejpozději do 15 dnů od doručení faktury, pokud nebude ve faktuře uvedena delší lhůta splatnosti. Pokud nebude faktura obsahovat náležitosti stanovené právními předpisy (např. náležitosti daňového dokladu podle ustanovení § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů) nebo bude obsahovat nesprávné údaje či přílohy, případně pokud fakturovaná částka nebude odpovídat schválenému plánu údržby, provozu a oprav předmětných nemovitostí, je vlastník oprávněn vrátit fakturu správci k opravě. V takovém případě běží nová lhůta splatnosti ode dne doručení opravené faktury vlastníkovi.



- 3) V případě vzniku nepředvídaných nákladů převyšujících příjem z nájemného bude toto řešeno samoštatným jednáním mezi správcem a vlastníkem. Správce je povinen vždy do konce února každého roku provést vyúčtování výdajů podle schváleného plánu oprav a údržby za předchozí kalendářní rok. Ve stejné lhůtě je správce povinen vyúčtovat své odměny sjednané touto smlouvou a v souvislosti s tím je povinen vlastníka písemně informovat o skutečné výši vybraného nájemného v předcházejícím kalendářním roce.
- 4) Správce je povinen umožnit vlastníkovvi nahlédnout do účetních knih, spisů, dokladů a souborů dat, souvisejících se správou vyplývající z této smlouvy.
- 5) Správce stanoví výši nájemného za byty na základě obecně závazných právních předpisů a pokynů vlastníka. Nájemné za užívání nebytových prostor stanoví správce na základě sazebníku stanoveného vlastníkem.
- 6) Není-li dále stanoveno jinak, je správce povinen vždy nejpozději k poslednímu dni každého kalendářního měsíce převést na bankovní účet vlastníka uvedený v záhlaví této smlouvy veškeré finanční prostředky z vybraného nájemného za minulý kalendářní měsíc a ve stejném termínu je povinen předložit vlastníkovvi písemné vyúčtování těchto plateb (jehož obsahem bude zejména určení, od kterých nájemců a v jaké výši bylo nájemné uhrazeno, případně kteří nájemci mají dluh na nájemném za minulý kalendářní měsíc a v jaké výši, a kolik činí celková výše jejich dlužného nájemného).
- 7) Pokud podle příslušných ustanovení této smlouvy bude dodávku služeb spojených s nájmem bytů nebo nebytových prostor v jednotlivých případech nadále zajišťovat jménem vlastníka správce, stávají se vybrané úhrady za tyto dodané služby příjmem správce. V případě, že nájemce sjednané úhrady za tyto služby správcovi včas neuhradí, je správce oprávněn vždy jednou ročně nejpozději k 31.1. následujícího kalendářního roku vlastníkovvi písemně vyúčtovat celkovou dlužnou částku za služby dodané správcem do těchto bytů nebo nebytových prostor v předchozím kalendářním roce, po zohlednění případného přeplatku či nedoplatku vzniklého vyúčtováním záloh na služby za předchozí kalendářní rok. Vyúčtování celkového dluhu na službách dodaných správcem namísto vlastníka v uplynulém kalendářním roce musí obsahovat podrobnou specifikaci jednotlivých dlužných částek (tj. označení bytu nebo nebytového prostoru, označení nájemce, dlužné období, zda se jedná o dluh na zálohách na služby v daném období nebo o nedoplatek vzniklý vyúčtováním záloh atd.).
- 8) Písemně vyúčtovanou celkovou dlužnou částku úhrad za dodané služby za uplynulý kalendářní rok podle předchozího odstavce je správce oprávněn jednostranně započíst oproti pohledávce vlastníka na vrácení vybraného nájemného za měsíc prosinec předchozího kalendářního roku.
- 9) Obdobně jako podle ustanovení odst. 7 a 8 tohoto článku je správce oprávněn postupovat také v případě, kdy dodávku služeb spojených s nájmem zajišťuje společenství vlastníků jednotek v domě, nájemce je v prodlení s placením těchto úhrad a správce zaplatil tyto úhrady za služby na účet společenství vlastníků jednotek namísto vlastníka podle příslušných ustanovení této smlouvy.
- 10) Správce je povinen dbát na hospodárné vynaložení prostředků. Dále je povinen dbát na to, aby drobné opravy, které jsou podle právních předpisů nájemci povinni hradit sami, nebyly účtovány k tíži správy nemovitostí.
- 11) Správce je oprávněn uzavřít pojištění své odpovědnosti za škodu.



VIII.

- 1) Vlastník je povinen správci poskytovat za správu jednoho bytu nebo bytové jednotky (dále jen „byt“) stálou platbu ve výši 150,- Kč měsíčně bez DPH. Tato paušální měsíční odměna náleží správci pouze za byt, u něhož správce neeviduje dluh na nájemném nebo na úhradách za služby spojené s nájmem, není-li dále stanoveno jinak. Tato paušální odměna může být na základě dohody smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě zvýšena, zejména z důvodu růstu inflace.
- 2) Za správu bytů, u kterých správce eviduje dluh na nájemném nebo na službách spojených s nájmem, má správce právo vždy jednou ročně, nejpozději k 31.1. následujícího kalendářního roku, vlastníkově písemně doúčtovat sjednanou paušální měsíční odměnu podle předchozího odstavce za uplynulý kalendářní rok, pokud vlastníkově písemně doloží, že tuto pohledávku vlastníka na zaplacení dlužného nájemného nebo úhrad za služby v uplynulém roce řádně vymáhal v soudním nebo exekučním řízení. Smluvní strany se dohodly, že správce má právo takto doložit a doúčtovat vlastníkově také případně dosud neuhrazenou paušální měsíční odměnu za správu bytů vykonávanou podle předchozí smlouvy o správě nemovitostí ze dne 20.12.2012, a to nejpozději do 3 měsíců od nabytí účinnosti této smlouvy.
- 3) Za správu všech nebytových jednotek a nebytových prostor obdrží správce stálou měsíční platbu ve výši 2.100,- Kč bez DPH.
- 4) K odměnám správce sjednaným v přechozích odstavcích je správce oprávněn připočíst daň z přidané hodnoty (DPH) ve výši stanovené právními předpisy. Odměny správce za správu nemovitostí vlastníka podle přechozích odstavců jsou splatné vždy měsíčně na základě faktury vystavené správcem. Splatnost každé faktury bude do 14 dnů. Přílohu faktury musí tvořit seznam bytů, bytových jednotek, nebytových jednotek a nebytových prostor, za jejichž správu v daném měsíci správce účtuje vlastníkově sjednanou odměnu, jakož i výpočet této odměny. Pokud nebude faktura obsahovat náležitosti stanovené právními předpisy (např. náležitosti daňového dokladu podle ustanovení § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů) nebo bude obsahovat nesprávné údaje či přílohy, případně pokud fakturovaná částka nebude odpovídat příloženému seznamu bytů, bytových jednotek, nebytových jednotek a nebytových prostor, za jejichž správu je odměna účtována (a u kterých správce neeviduje dluh na nájemném nebo úhradách za služby spojené s nájmem dle odst. 1 tohoto článku nebo u kterých správce doložil vlastníkově řádné vymáhání dluhu dle odst. 2 tohoto článku), je vlastník oprávněn vrátit fakturu správci k opravě. V takovém případě běží nová lhůta splatnosti ode dne doručení opravené faktury vlastníkově.

IX.

- 1) Správce je povinen neprodleně vlastníkově předložit podklady nezbytné pro vydání havarijního výměru a vlastník je povinen neprodleně požádat o jeho vydání zároveň se souhlasem k provedení opravy.
- 2) Správce může iniciovat a se souhlasem vlastníka zajišťovat investiční činnost směřující ke zhodnocení nemovitostí a jejich efektivnímu využití nebo směřující k nové investiční výstavbě. Za zajištění investorského-inženýrské činnosti mu náleží odměna, jejíž výše bude stanovena případ od případu.



X.

- 1) Pokud správce použije příjmy z nájemného nebo kaucí na byty v rozporu s touto smlouvou, má vlastník právo požadovat po správci zaplacení smluvní pokuty ve výši 5 % nesprávně nebo neoprávněně použité částky. Tím není dotčeno právo na náhradu škody způsobené porušením povinností ze strany správce.
- 2) V případě, že vlastník neobsadí uvolněnou bytovou jednotku připravenou k nájmu podle této smlouvy do 30 dnů po písemném vyrozumění, je vlastník povinen zaplatit správci částku rovnající se skutečným nákladům na neobsazený byt, které uhradil správce.
- 3) Pokud vlastník neobsadí uvolněný nebytový prostor bez zbytečného odkladu, je správce oprávněn rozhodnout o dalším využití těchto prostor, maximálně však na dobu 3 měsíců. Tato lhůta může být se souhlasem vlastníka opakovaně prodloužena. Jestliže se vlastník písemně vzdá práva obsadit nebytový prostor, pak je správce oprávněn v tomto případě zajistit nájemce a bez souhlasu vlastníka uzavřít smlouvu o nájmu nebytových prostor na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou.

XI.

- 1) Není-li dále dohodnuto jinak, je vlastník povinen na svůj náklad uzavřít pojistné smlouvy na nemovitosti ve správě správce. V případě pojistné události zmocňuje vlastník správce k jejímu řešení a jednání s příslušnou pojišťovnou.
- 2) Při vzniku nebo zániku vlastnického práva k předmětným nemovitostem je správce povinen zabezpečit převzetí nebo předání této nemovitosti včetně všech podkladů k tomu potřebných. V případě rozšíření svěřeného majetku je správce povinen zajišťovat veškeré činnosti uvedené v této smlouvě ode dne převzetí tohoto majetku do správy.
- 3) Za vlastníka je oprávněn jednat ve věcech technických také vedoucí odboru místního hospodářství Městského úřadu v Jablunkově.

XII.

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 2) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 3) Tato smlouva zaniká písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí ze strany správce nebo vlastníka, a to i bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Do uplynutí výpovědní doby jsou obě smluvní strany povinny provést vypořádání vzájemných práv a závazků vyplývajících z této smlouvy, přičemž správce je povinen protokolárně předat vlastníkovi všechny spravované nemovitosti a veškerou dokumentaci k těmto nemovitostem.
- 4) Dnem nabytí účinnosti této smlouvy zaniká dosavadní smlouva o správě nemovitostí ze dne 20.12.2012.



XIII.

- 1) Změny a dodatky této smlouvy lze sjednat jen po vzájemné dohodě obou smluvních stran, a to písemnou formou.
- 2) Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž vlastník i správce obdrží po jednom stejnopise.
- 3) Není-li touto smlouvou stanoveno jinak, řídí se právní vztahy mezi smluvními stranami příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění, zejména pak ustanovením § 2430 o příkazní smlouvě.
- 4) S uzavřením této smlouvy o správě nemovitostí vyjádřila souhlas Rada města Jablunkova na své 97. schůzi konané dne 11. 12. 2017, a to svým usnesením č. 97/1562

XIV.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní a oprávněni k uzavření této smlouvy a že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, pro což její obsah stvrzují svými níže připojenými podpisy.

V Jablunkově dne 27. 12. 2017

V Jablunkově dne 27. 12. 2017

Vlastník:

Správce:



Ing. Jiří Hamrozi
starosta Města Jablunkova

Tomáš Hanzlík, předseda představenstva
TS-technické služby, a.s.



Stanislav Jakus
místostarosta Města Jablunkova

Jan Gomola, člen představenstva
TS-technické služby, a.s.



udek - w

