

# Smlouva o výkonu správy nemovitosti

uzavřená zejména podle ust. § 2430 až § 2444 občanského zákoníku, v platném znění

## Společenství vlastníků jednotek, Žilinská 649/18, Olomouc,

Statutární orgán: Iveta Tylajková  
zastoupen: Předseda společenství vlastníků  
se sídlem: Žilinská 649/18, Nová Ulice, 779 00 Olomouc  
IČ: 01796640  
Bankovní spojení:

(dále jen „společenství“ nebo „objednatel“)

a

Správce: **Správa nemovitostí Olomouc, a. s.**  
Zastoupena: **Ing. Romanem Zelenkou**, ředitelem a.s.  
Se sídlem: Školní 202/2a, 771 41 Olomouc  
IČ: xxxx  
Bankovní spojení: xxxxxxxx

(dále jen "správce"  
nebo „SNO, a.s.“)

Smluvní strany se dohodly, že níže uvedeného dne, měsíce a roku **uzavírají následující smlouvu o zajišťování správy domu.**

(dále jen "smlouva")

## Čl.1

### Předmět smlouvy

- 1.1 Předmětem smlouvy je úplatné obstarávání správy domu **Žilinská 649/18**, k.ú. **Nová Ulice**, obec **Olomouc**.
- 1.2 Obstaravatelská činnost spočívá v právních úkonech v rozsahu uvedeném v příloze č. 1 smlouvy jménem společenství na účet správce na základě plné moci, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. V rozsahu oprávnění je správce zejména oprávněn za podmínek stanovených v této smlouvě k veškerým jednáním a uzavírání příslušných smluv, včetně výkonu práv a povinností z nich vyplývajících.
- 1.3 Správu bude správce vykonávat na svém bankovním účtu, na kterém bude vést finanční prostředky společenství, k čemuž je tímto společenství výslovně zmocňuje.

## Čl. 2

### Rozsah správy domu, povinnosti a oprávnění správce

- 2.1 Správce bude zajišťovat běžnou správu domu v rozsahu dle této smlouvy a pokynů objednatel. Odstranění havarijního stavu zajistí správce na základě požadavku Předsedy společenství vlastníků. Odstranění závad zjištěných na základě předepsaných kontrol, zkoušek a revizí technických zařízení zajistí správce na základě doporučení a v termínech uvedených v těchto zprávách v souladu s přílohou č. 1 smlouvy. Správce při výkonu správy odpovídá za škodu, která by byla způsobena nedodržením pokynů nebo překročením plné moci.
- 2.2 Základní rozsah správy je vymezen v příloze č. 1 této smlouvy.

- 2.3 Správce je povinen vykonávat správu soustavně, řádně a s odbornou péčí v zájmu objednatel. Správce při plnění těchto povinností však nenese odpovědnost za případné škody způsobené třetí osobou. Správce prověří, zda je zhotovitel prací pojištěn ze zodpovědnosti za způsobenou škodu.
- 2.4 Správce je povinen vést přehlednou evidenci a doklady o příjmech a výdajích spojených se správou domu, a to odděleně na úseku záloh na služby spojené s užíváním domu, a zvláště na úseku záloh na fond oprav, údržby a vedení účetní evidence. Na požádání je správce povinen Předsedovi společenství vlastníků umožnit nahlédnout do účetních knih a dokladů.
- 2.5 Správce je oprávněn nakládat s finančními prostředky fondu oprav výhradně na základě pokynů a souhlasu Předsedy společenství vlastníků. Správce nese hmotnou zodpovědnost za škody, které by vznikly nedodržením této povinnosti.
- 2.6 Správce nemá právo jakýmkoliv způsobem nakládat s nemovitým majetkem společenství a jeho členů.
- 2.7 Správce na základě písemného vyžádání předloží společenství jednou ročně, následujícího roku, písemnou zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření účtu fondu oprav.
- 2.8 Při ukončení správy je správce povinen před účinností výpovědi nebo dohody o zrušení této smlouvy předat Předsedovi společenství vlastníků veškerou dostupnou dokumentaci k domu a svěřené věcné či finanční prostředky, nebude-li stanoveno v písemné dohodě jinak. Po nabytí účinnosti výpovědi nebo dohody je správce povinen provést vyúčtování služeb, a to neprodleně, nejdéle do šesti kalendářních měsíců od nabytí účinnosti výpovědi nebo dohody, nebude-li dohodnuto jinak. Účetní závěrka bude zpracovaná nejpozději do šesti kalendářních měsíců od nabytí účinnosti výpovědi nebo dohody, nebude-li dohodnuto jinak.

### Čl. 3

#### Povinnosti a oprávnění společenství

- 3.1 Společenství je zejména povinno:
- řádně a včas platit úhradu za správu domu,
  - zajistit včasnou úhradu záloh na služby spojených s užíváním jednotlivých bytových jednotek, hrazenou jednotlivými vlastníky jednotek, včetně případného nedoplatku za vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotek za předchozí kalendářní rok. V případě neuhrazení záloh nebo neuhrazení nedoplatku z vyúčtování služeb ze strany jednotlivých vlastníků, se společenství zavazuje veškeré tyto dluhy správci uhradit bez zbytečného odkladu po té, co bude správcem vyzváno,
  - předat správci veškerou dokumentaci a spisy potřebné k řádnému zajišťování správy domu,
  - předat správci bez zbytečného odkladu veškeré věci, které převzal, nebo převezme od třetích osob, a které souvisejí s provozem spravovaného domu,
  - informovat vlastníky bytových jednotek v domě o povinnosti nahlásit správci písemnou formou každou skutečnost rozhodnou pro změnu sjednaných záloh, rozúčtování nákladů na služby, změny v počtu členů domácnosti, a to neprodleně, nejpozději do 30-ti dnů od jejich vzniku. Pokud nedojde ke splnění této povinnosti ze strany člena SVJ, je oprávněn počet osob nahlásit správci i Předseda společenství vlastníků,
  - do 31.1. každého roku sdělit správci, jak SVJ požaduje jednotlivé služby rozúčtovat (dle předpisu č. 67/2013 Sb., po osobách, po bytech, dle výměry bytů, dle platných zákonů a vyhlášek – elektro ve společných prostorách, voda, apod.). V případě, že tuto skutečnost nesdělí, bude vyúčtování provedeno stejně, jak bylo provedeno za předchozí kalendářní rok,
  - do 5. pracovního dne v lednu následujícího roku sdělit správci konečný stav hlavního (fakturačního) vodoměru,
  - do 15.1. každého kalendářního roku sdělit správci spotřebu studené vody po jednotlivých jednotkách za celý předcházející kalendářní rok, jsou-li jednotky vybaveny bytovými vodoměry na studenou vodu. Nebudou-li stavy vodoměrů nahlášeny a společenství správci nesdělí jakým způsobem službu vyúčtovat (viz. čl.3, odst. f), bude vyúčtování provedeno dle platné legislativy,

- i) při výběru zálohy v hotovosti na drobný nákup předloží zástupce společenství správci do 30dnů po převzetí zálohy účetní doklady k vyúčtování a zaúčtování, nejpozději však do 20.12. příslušného roku.

#### Čl. 4

##### Odměna za zajišťování správy domu

- 4.1 Odměna za výkon správy je stanovena v příloze č. 1 této smlouvy s ohledem na sjednaný rozsah výkonu správy.
- 4.2 Odměna bude hrazena měsíčně na účet správce, a to vždy do 20. dne příslušného kalendářního měsíce.
- 4.3 Výše odměny se dohodou smluvních stran může změnit, vyžádá-li si to situace.
- 4.4 Odměna za výkon správy dle této smlouvy může být správcem v případě inflačního nárůstu každoročně navyšována o inflaci předcházejícího kalendářního roku. Při výpočtu inflačního nárůstu bude postupováno podle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) za předcházející kalendářní rok, který publikuje Český statistický úřad. Přepočet bude proveden s účinností od 1.4. příslušného roku.

#### Čl. 5.

##### Doba trvání smlouvy

- 5.1 Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou.
- 5.2 Smlouva může být ukončena vzájemnou dohodou nebo jednostrannou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvního dne v měsíci, který následuje po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď i dohoda musí být písemná.

#### Čl. 6

##### Závěrečná ustanovení

- 6.1 Jakákoliv změna smlouvy nebo příloh této smlouvy, které jsou její nedílnou součástí, je možná na základě vzájemné písemné dohody obou smluvních stran formou průběžně číslovaných dodatků.
- 6.2 Obě strany se zavazují, že veškeré případné spory, do nichž se při plnění této smlouvy dostanou, budou řešeny v první řadě dohodou. Nedojde-li k dohodě, platí, že pro řešení sporů mezi oběma stranami platí příslušný zákon.
- 6.3 Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, platí pro právní vztahy z ní vyplývající příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů platného právního řádu.
- 6.4 Nedílnou součástí této smlouvy jsou stanovy společenství a zápis do obchodního rejstříku
- 6.5 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smlouvy oběma stranami.
- 6.6 Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních se dvěma přílohami. Každé vyhotovení má platnost originálu, z nichž 1 vyhotovení obdrží správce a jedno společenství.

V Olomouci dne: 15.5.2017

za správce:

za Společenství:

.....  
Ing. Roman Zelenka  
ředitel a.s.

.....  
Iveta Talajková  
Předseda společenství vlastníků

## PŘÍLOHA Č. 1 KE SMLouvĚ O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI

1. Tato příloha vymezuje rozsah vykonávané správy a je nedílnou součástí smlouvy uzavřené mezi Správou nemovitostí Olomouc, a.s. ( SNO, a. s.) a **Společenství vlastníků jednotek, Žilinská 649/18, Olomouc**. Správce bude jménem Společenství zajišťovat správu domu v tomto rozsahu:

- a) spolupráce při uzavírání smluv nebo jejich dodatků na dodávky služeb spojených s užíváním bytových a nebytových jednotek (dodávky elektrické energie pro společné prostory, studené vody, atd.),
- b) stanovení záloh na služby spojené s užíváním bytových a nebytových jednotek, včetně aktualizace v návaznosti na změny cenových a právních předpisů,
- c) výběr záloh na služby prostřednictvím České pošty, event. jiného bankovního ústavu, popřípadě v hotovosti v pokladně SNO, a. s., Školní ul. 2a, a to vždy do 25. dne příslušného měsíce. Z těchto záloh bude správce hradit faktury a zálohy za služby dodavatelům služeb. V případě prodlení s platbou některého z vlastníků na službách spojených s užíváním bytu nebo nedoplatku za vyúčtování služeb za předcházející rok, se správce zavazuje vyhotovit písemnou upomínku do 25. následujícího měsíce. Upomínka bude zaslána konkrétnímu vlastníku a na vědomí pověřenému vlastníku, nebude-li dohodnuto jinak,
- d) výběr záloh na fond oprav na základě předloženého písemného požadavku Předsedy společenství vlastníků na bytovou či nebytovou jednotku a vedení účetní evidence samostatného účtu fondu oprav. Výběr bude prováděn prostřednictvím České pošty, event. jiného bankovního ústavu, popřípadě v hotovosti v pokladně SNO, a. s., Školní ul. 2a, a to vždy do 25. dne příslušného měsíce. V případě prodlení s platbou některého z vlastníků jednotek do FO se správce zavazuje vyhotovit písemnou upomínku do 25. následujícího měsíce. Upomínka bude zaslána konkrétnímu vlastníku a na vědomí Předsedovi společenství vlastníků, nebude-li dohodnuto jinak.
- e) Opravy a údržbu společných prostor bude zajišťovat správce, na základě písemného požadavku (možno použít mail) zástupce objednatele v rozsahu:
  - U oprav menšího rozsahu:
    - zajištění dodavateléské firmy
    - vystavení objednávky
    - úhrada faktury po odsouhlasení objednatelem
  - U oprav většího rozsahu:
    - výběr firem – poptávkové řízení (firmu, která bude práce provádět si společenství vybere samo)
    - vypracování objednávky, konzultace smlouvy o dílo
    - převzetí dokončených prací (ve spolupráci s objednatelem)
    - proplacení faktury po odsouhlasení pověřeným vlastníkem,
  - Řešení havarijních případů :
    - vlastníci, popřípadě podnájemníci nahlásí správci vzniklou závadu ve společných prostorách domu a správce po prověření zajistí opravu ihned, bez předchozího souhlasu člena výboru, který bude o vzniklé události informován v nejkratším možném termínu Faktura, po odsouhlasení, bude proplacena z fondu oprav,
- f) vedení operativní evidence domu včetně vyúčtování služeb, které se provádí 1 x ročně (do 30.4.),
- g) vedení účetnictví v souladu se zákonem č. 563/91 Sb. v platném znění a sestavení účetní závěrky na základě dokladů předaných pověřeným vlastníkem (Hlavní kniha, účetní rozvrh, inventura účtů atd. v souladu s účetními předpisy). Zaslání účetní závěrky na rejstříkový soud SVJ za uplynulý rok v elektronické podobě ve formátu PDF, bude-li to vyžadovat zákon anebo vyhláška,
- h) součinnost při soudním vymáhání dluhu na fondu oprav, zálohách na služby a vyúčtování služeb,
- i) dodavateléské zajišťování technických revizí a prohlídek podle platných předpisů na základě písemného požadavku objednatele (revize elektroinstalace ve společných prostorách domu, revize hromosvodů, kontrola HP a hydrantů, požárně preventivní prohlídky ve společných prostorách domu). Náklady budou hrazeny z fondu oprav, nebude-li Předsedou společenství vlastníků stanoveno jinak (úhrada ze služeb, úhrada jednotlivými vlastníky),
- j) umožnit vlastníkům nahlížet do účetních knih a dokladů nebo jiných dokladů souvisejících se správou domu, pouze se souhlasem Předsedy společenství vlastníků.

2. a) odměna za výkon správy se stanoví částkou **xxx,- Kč** bez DPH měsíčně za bytovou jednotku. K této ceně bude účtována DPH ve výši platné dle zákona o DPH,
- b) odměna za výkon správy se stanoví částkou **xxx,- Kč** bez DPH měsíčně za nebytovou (sklad) jednotku. K této ceně bude účtována DPH ve výši platné dle zákona o DPH,
- c) odměna za vystavení účetní závěrky vč. tisku přísl. výkazů (výsledovky a rozvahy, v souladu se zákonem č. 563/91 Sb.), se stanoví částkou **xxx,- Kč** bez DPH. K této ceně bude účtována DPH ve výši platné dle zákona o DPH. K této ceně bude účtována DPH ve výši platné dle zákona o DPH. Jednou ročně budou objednateli přeúčtovány bankovní, poštovní a SIPO poplatky dle platných sazeb.

V Olomouci dne: 15.5.2017

za správce:

za Společenství:

.....  
Ing. Roman Zelenka  
ředitel a.s.

.....  
Ivana Tylajková  
Předseda společenství vlastníků

## PŘÍLOHA Č. 2 KE SMLouvĚ O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI

### PLNÁ MOC

**Společenství vlastníků jednotek, Žilinská 649/18, Olomouc,**

Statutární orgán: Iveta Tylajková  
zastoupen Předseda společenství vlastníků  
se sídlem: Žilinská 649/18, Nová Ulice, 779 00 Olomouc  
IČ: 01796640  
Bankovní spojení:  
(dále jen "zmocnitel")

**zmocňuje**

**Správu nemovitostí Olomouc, a. s. ( dále jen „SNO, a.s.“ )**

Zastoupenou: Ing. Romanem Zelenkou, ředitelem a. s.  
se sídlem v Olomouci, Školní 2a, PSČ 771 41  
IČ: 25898736  
Bankovní spojeníxxxxxx, xxxxxxxxxx  
(dále jen "zmocněnec")

**aby jejich jménem vykonávala veškeré právní úkony ve smyslu smlouvy o výkonu správy nemovitostí předmětného domu, jakož i činila veškeré další právní úkony, jejichž provedení je k výkonu nebo zajištění správy domu potřeba.**

Zmocnitelé souhlasí s tím, aby zmocněnec ke splnění svých závazků vyplývajících ze smlouvy o výkonu správy nemovitosti použil jiné osoby. Učiní-li tak, odpovídá jako by záležitost obstaral sám.

V Olomouci dne: 15.5.2017

Za zmocnitele:

.....  
Iveta Tylajková  
Předseda společenství vlastníků

**Tuto plnou moc přijímám.**

.....  
Ing. Roman Zelenka  
ředitel a. s.