

Smlouva o výkonu správy nemovitosti

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

Společenství vlastníků jednotek domu pro dům Wolkerova 585/46

Statutární orgán: **Bc. Irena Řehořková**, bytem Náves Svobody 41/35, 779 00 Olomouc
předseda výboru
Radek Leszczyński, bytem Křížíkova 966/3, 779 00
místopředseda výboru
Aleš Kundrát, bytem Wolkerova 585/46, 779 00 Olomouc
člen výboru
Se sídlem: Olomouc - Nová Ulice, Wolkerova 585/46, PSČ 779 00
IČ: 27789098
(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: 25898736
(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 Wolkerova 585/46 v k.ú. Olomouc – Nová Ulice, obec Olomouc.
- 1.2 Obstaravatelská činnost spočívá v právních úkonech v rozsahu uvedeném v příloze č. 1 smlouvy jménem společenství na jeho účet, na základě plné moci udělené správci, 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 i na základě požadavku kteréhokoliv člena společenství. Odstranění závad zjištěných na základě předepsaných kontrol, zkoušek a revízi 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 objednatele. Správce při plnění těchto povinností však nenese odpovědnost za případné škody způsobené třetí osobou.
- 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 umožnit výboru společenství nahlédnout do účetních knih a dokladů.
- 2.5 Správce je oprávněn nakládat s finančními prostředky fondu oprav výhradně na základě pokynů a souhlasu výboru společenství. 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, a to k 30.6. 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 výboru společenství 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, a to neprodleně, nejdéle do čtyř kalendářních měsíců od nabytí účinnosti výpovědi nebo dohody, nebude-li dohodnuto jinak.

Čl. 3

Povinnosti a oprávnění společenství

- 3.1 Společenství je zejména povinno:
- a) řádně a včas platit úhradu za správu domu,
 - b) zajistit včasnou úhradu záloh na služby spojených s užíváním jednotlivých bytových a nebytových 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,
 - c) předat správci veškerou dokumentaci a spisy potřebné k řádnému zajišťování správy domu,
 - d) předat správci bez zbytečného odkladu veškeré věci, které převzal, nebo převezme od třetích osob, a které souvisejí s provozem spravovaného domu,
 - e) informovat vlastníky bytových a nebytových 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 statutární orgán SVJ.
 - f) 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). V případě, že tuto skutečnost nesdělí, bude vyúčtování provedeno stejně jako v předchozím kalendářním roce.
 - g) do 5. pracovního dne v lednu následujícího roku sdělit správci konečný stav hlavního (fakturačního) vodoměru.
 - h) do 15.1. každého kalendářního roku sdělit správci spotřebu studené 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 30-ti dnů 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 25. dne příslušného kalendářního měsíce.
- 4.3 Výše odměny se dohodou smluvních stran může změnit, vyžádá-li si to situace.
- 4.4 V případě inflačního nárůstu za uplynulé období, může být provedeno zvýšení ceny za výkon správy od 1. 1. přísl. roku v návaznosti na inflační koeficient stanovený ČSÚ. Přepočet bude proveden nejpozději do 30. 4. přísl. 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: 29.5.2017

Za správce:

za společenství:

Ing. Roman Zelenka
ředitel, a.s.

Bc. Irena Řehořková

Radek Leszczynski

Aleš Kundrát

PŘÍLOHA Č. 1 KE SMLouvĚ O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI

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 domu pro dům Wolkerova 585/46.**

1. Správce bude jménem Společenství zajišťovat správu domu v tomto rozsahu:
 - a) spolupráce při uzavírání smluv a 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 20. následujícího měsíce. Upomínka bude zaslána konkrétnímu vlastníku a na vědomí výboru SVJ, nebude-li dohodnuto jinak.
 - d) výběr záloh na fond oprav na základě předloženého písemného požadavku výboru Společenství 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 20. následujícího měsíce. Upomínka bude zaslána konkrétnímu vlastníku a na vědomí výboru SVJ, nebude-li dohodnuto jinak,
 - e) opravy a údržbu společných prostor si bude společenství zajišťovat samo. Faktura, po odsouhlasení zástupcem objednatele, bude proplacena z fondu oprav.
 - Řešení havarijních případů :
 - vlastníci, popřípadě jejich nájemníci, nahlásí správci vzniklou závadu ve společných prostorách domu a správce po prověření zajistí opravu ihned, bez předchozího souhlasu zástupce objednatele, 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,
 - g) vedení účetnictví v souladu se zákonem č. 563/91 Sb. v platném znění a sestavení účetní závěrky na základě dokladů předaných výborem Společenství (Hlavní kniha, účetní rozvrh, inventura účtů atd. v souladu s účetními předpisy), na základě dokladů předaných objednatelem a její zaslání na Krajský soud, rejstřík SVJ,
 - h) součinnost při zajišťování a splácení úvěru na opravu domu,
 - i) vedení mzdové agendy (odměny členů výboru, dohody),
 - j) součinnost při soudním vymáhání dluhu na fondu oprav, zálohách na služby a vyúčtování služeb,
 - k) dodavatelské zajišťování technických revizí a prohlídek podle platných předpisů na základě písemného požadavku výboru společenství (revize elektroinstalace ve společných prostorách domu, revize a kontroly plynoinstalace, revize hromosvodů, kontrola HP a hydrantů, požárně preventivní prohlídky ve společných prostorách domu). Náklady budou hrazeny z fondu oprav, nebude-li zástupcem výboru stanoveno jinak (úhrada ze služeb, úhrada jednotlivými vlastníky),
 - l) umožnit vlastníkům nahlížet do účetních knih a dokladů nebo jiných dokladů souvisejících se správou domu, pouze se souhlasem osoby zodpovědné za správu domu (výbor)

2. a) odměna za výkon správy se stanoví částkou **xxxx,- Kč** bez DPH měsíčně za bytovou či nebytovou jednotku. K této ceně bude účtována DPH ve výši platné dle zákona o DPH.

b) 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. Jednou ročně budou objednali přeúčtovány případné poštovní poplatky hrazené správcem dle platných sazeb.

V Olomouci dne: 29.5.2017

Za správce:

za společenství:

Ing. Roman Zelenka
ředitel, a.s.

Bc. Irena Řehořková

Radek Leszczynski

Aleš Kundrát

PŘÍLOHA Č. 2 KE SMLOUVĚ O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI

P L N Á M O C

Společenství vlastníků jednotek domu pro dům Wolkerova 585/46

Statutární orgán: **Bc. Irena Řehořková**, bytem Náves Svobody 41/35, 779 00 Olomouc
předseda výboru
Radek Leszczynski, bytem Křižíkova 966/3, 779 00
místopředseda výboru
Aleš Kandrát, bytem Wolkerova 585/46, 779 00 Olomouc
člen výboru
Se sídlem: Olomouc - Nová Ulice, Wolkerova 585/46, PSČ 779 00
IČ: 27789098
(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 spojení: 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 nemovitostí použil jiné osoby. Učiní-li tak, odpovídá jako by záležitost obstaral sám.

V Olomouci dne: 29.5.2017

Za zmocnitele:

Bc. Irena Řehořková

Radek Leszczynski

Aleš Kandrát

Tuto plnou moc přijímám.

Ing. Roman Zelenka
ředitel a. s.