PŘÍKAZNÍ SMLOUVA

o zajišťování správy nemovitosti a výkonu dalších práv a povinností

S m l u v n í s t r a n y

Společenství vlastníků REZIDENCE TROUBSKO 12.12

se sídlem U rybníka 788/21, 664 41 Troubsko

IČ: 140 45 893

zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek u KS v Brně, sp.zn. S 13956

zastoupené:

Předsedou výboru Ing. Jakubem Stránským

a

Místopředsedou Petrem Janečkem

(dále též jen „**společenství vlastníků**“)

a

MOP BRNO, spol. s r.o.

se sídlem Žebětínská 821/70, Kohoutovice, 623 00 Brno

IČ: 489 10 546, DIČ: CZ48910546,

zapsaná v obchodním rejstříku u KS Brno, oddíl C, vložka 11462

zastoupená jednatelem Ing. Radek Boráňem

(dále též jen „**správce**“)

u z a v í r a j í

podle § 1194 a ve spojení s § 2430 a násl. občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění)

t u t o s m l o u v u:

I.
Předmět

1. Předmětem této smlouvy je úplatné zajišťování správy společných částí domu na adrese U rybníka 789/21, 664 41 Troubsko, tj. budovy č.p. 21, na pozemku parc. č. 1192/30, zapsáno na LV č. 1795 pro katastrální území Troubsko 768715, vedeno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště, včetně výkonu sjednaných činností při zajištění služeb poskytovaných s užíváním jednotek v domě a ve společných částech domu, to vše

v rozsahu vymezeném níže v této smlouvě (dále jen "**správa domu**"), ve prospěch společenství vlastníků ze strany správce. Předmětem této smlouvy je též dohoda na úhradách společenství vlastníků správci za poskytování služeb správy domu.

2. Současně se správou domu se správce zavazuje i ke zpracovávání účetnictví společenství vlastníků za níže uvedených podmínek.

3. Správce obstarává správu domu v rozsahu uvedeném v této smlouvě. Právní jednání, k nimž je třeba plné moci ze strany společenství vlastníků, vykonává správce na základě zmocnění ve zvlášť vystavené písemné plné moci.

II.

Vymezení pojmů

Pro účely této smlouvy se rozumí:

a) *vlastníkem jednotky* vlastník bytové nebo nebytové jednotky a současně spoluvlastník společných částí domu dle schválených stanov společenství vlastníků (společenství vlastníků je tvořeno vlastníky jednotek);

b) *domem* budova uvedená v čl. I. odst. 1 této smlouvy;

c) *jednotkou* byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu ve vlastnictví vlastníka jednotky;

d) *správou domu* činnosti vymezené v této smlouvě, ke kterým je povinen správce;

e) *náklady na správu domu* náklady spojené se správou, provozem, údržbou a opravami společných částí domu a náklady na služby poskytované ve společných částech domu a služby poskytované centrálně všem jednotkám a další částky schválené společenstvím vlastníků;

f) *službami poskytovanými ve společných částech domu* se rozumí:

- dodávka energií do společných částí domu (voda, elektřina, teplo, teplá voda)
- odvádění odpadních vod kanalizacemi ve společných částech domu (stočné)
- provoz a údržba vzduchotechniky
- provoz a údržba dalších společných částí domu;

g) části domu určené pro společné užívání dle stanov společenství vlastníků.

III.

Činnosti správce při správě domu

1. Správce je povinen vést evidenci související se správou domu dle pokynů společenství vlastníků, a to:

   a) vést evidenci smluv o dodávkách služeb poskytovaných ve společných částech domu a služeb poskytovaných centrálně všem jednotkám;

   b) vést evidenci aktuálních evidenčních listů jednotek;

   c) vést evidenci výměr služeb poskytovaných ve společných částech domu a služeb poskytovaných centrálně všem jednotkám, včetně agendy k tomu náležející.

2. Správce je dále povinen dle pokynů společenství vlastníků:

a) poskytovat pomoc při zajištění oprav a údržby společných částí domu po zjištění potřeby oprav nebo nahlášení jejich potřeby;

b) poskytovat pomoc při zajištění velkých oprav, modernizace a rekonstrukce společných částí domu na základě plánu akcí pro nadcházející kalendářní rok schváleného společenstvím vlastníků;

přičemž správce bude vykonávat tyto činnosti takto:

- správce poskytuje společenství vlastníků technické poradenství ve věci oprav, údržby, rekonstrukce a modernizace společných částí domu a pomáhá společenství vlastníků zpracovat plán akci pro nadcházející kalendářní rok;
- správce na základě požadavku společenství vlastníků realizuje výběrové řízení na dodavatele služeb a po odsouhlasení vybraného dodavatele ze strany společenství vlastníků správce objedná u dodavatele danou službu jménem společenství vlastníků (smluvní vztah vzniká přímo mezi společenstvím vlastníků a dodavatelem, veškeré náklady na služby dodavatele hradí dodavateli přímo společenství vlastníků);
- správce může na základě požadavku společenství vlastníků přebírat od dodavatelů objednané práce, avšak správce neodpovídá za kontrolu kvality a za případné vady převzatých prací.

3. Správce je dále povinen dle pokynů společenství vlastníků:

a) poskytovat pomoc při udržování funkčnosti vyhrazených technických zařízení či jiných technických zařízení (vyžadujících revize), včetně požárních zařízení, ve společných částech domu.

b) poskytovat pomoc při zajištění provozu a údržby zařízení ve společných částech domu (zejména vytápění a osvětlení společných prostor domu, rozvody domácího telefonu), a při odstraňování zjištěných závad.

4. Strany se dohodly, že správce bude vykonávat činnosti vymezené v předchozím čl. III. odst. 3 této smlouvy tímto způsobem:

- správce poskytuje společenství vlastníků technické poradenství v daných oblastech;
- správce hlídá platnost revizních zpráv o zkouškách a včas (tj. nejpozději 45 dnů) před vypršením platnosti informuje společenství vlastníků o této skutečnosti;
- správce dle pokynů společenství vlastníků zajišťuje cenové nabídky na realizaci potřebných revizních zkoušek a prohlídek a dále na realizaci údržby a odstranění závad a dalších potřebných činností ze strany třetí osoby (dodavatele), přičemž po odsouhlasení vybraného dodavatele ze strany společenství vlastníků správce objedná u dodavatele danou službu jménem společenství vlastníků (smluvní vztah vzniká přímo mezi společenstvím vlastníků a dodavatelem, veškeré náklady na služby dodavatele hradí dodavateli přímo společenství vlastníků);
- správce může na základě požadavku společenství vlastníků přebírat od dodavatelů objednané práce, avšak správce neodpovídá za kontrolu kvality a za případné vady převzatých prací.

5. Správce je dále povinen:

   a) vést přehlednou evidenci nákladů spojených se správou domu a vždy k datu 15.12. příslušného kalendářního roku sestavit rozpočet nákladů správy domu pro následující kalendářní rok včetně stanovení návrhu výše záloh za služby poskytované ve společných částech domu a poskytované centrálně všem jednotkám a dále výše záloh do fondu oprav;

   b) nejméně jednou ročně, a to ke konci prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku, předložit společenství vlastníků zprávu o své činnosti pro společenství vlastníků, zejména o finančním hospodaření, o realizovaných opravách a dohodnutých plánech oprav, jakož i jiných významných skutečnostech, které se týkají společných částí domu nebo jeho činnosti;

   c) na základě dokladů odsouhlasených výborem společenství vlastníků a předaných správci zpracovávat účetnictví společenství vlastníků včetně všech výstupů s tím souvisejících (tyto služby může správce poskytovat též prostřednictvím externí účetní);

   d) na požádání umožnit výboru společenství jednotek nahlédnout do podkladů vedených v souvislosti s činností správce pro společenství vlastníků a tomuto poskytnout nezbytná vysvětlení;

   e) pokud má správce přístup (min. náhled) na účet společenství vlastníků, je správce povinen měsíčně dle vedené evidence plateb nákladů vlastníků jednotek na účet společenství vlastníků, informovat výbor společenství vlastníků o neuhrazených platbách vlastníků po datu splatnosti a po neuhrazení předepsané platby nákladů vlastníka ani do konce následujícího měsíce po splatnosti, odesílat vlastníkovi s evidovanou dlužnou částkou výzvu k úhradě dlužné částky.

6. Správce se zavazuje poskytovat služby dle této smlouvy v souladu se zájmy společenství vlastníků a podle jeho pokynů, pokud tyto nebudou v rozporu s obecně platnými právními předpisy. Od pokynů společenství vlastníků se může správce odchýlit jen tehdy, koná-li opatření k zamezení vzniku škod hrozících společenství vlastníků, nebo je-li to nezbytné v zájmu společenství vlastníků a správce již nemůže předem obdržet souhlas společenství vlastníků.

7. Správce je povinen oznámit společenství vlastníků všechny okolnosti, které zjistil při plnění svých činností a jež mohou mít vliv na změnu pokynů společenství vlastníků.

8. Správce je povinen upozornit společenství vlastníků v případě, že pokyny společenství vlastníků jsou nevhodné či neúčelné pro zařizování záležitosti. Bude-li v tomto případě společenství vlastníků na zařízení záležitosti dle svých původních pokynů trvat, bude správce ve vyřizování záležitosti pokračovat dle původních pokynů společenství vlastníků, přičemž s ohledem na druh nevhodnosti takových pokynů se správce v odpovídajícím poměru zprošťuje odpovědnosti za úspěch zařízení záležitosti a za vady v jím poskytované službě společenství vlastníků.

9. Správce nenese odpovědnost za porušení povinností vyplývajících pro něj z této smlouvy, jestliže takové porušení bylo zapříčiněno vyšší mocí nebo událostmi nebo skutečnostmi mimo kontrolu nebo odpovědnost správce.

IV.

Úhrada ceny služeb, nákladů na správu domu, zálohy, vyúčtováni

1. Výbor společenství vlastníků zajistí, že vlastníci jednotek budou platit měsíčně na účet zřízený pro tento účel společenstvím vlastníků zálohy na úhradu nákladů na správu domu včetně zálohy na úhradu nákladů za služby poskytované ve společných částech domu a poskytované centrálně všem jednotkám a do fondu oprav a další společenstvím vlastníků schválené platby.
2. Výše měsíčních záloh a dalších plateb je stanovena v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období a dle naměřených hodnot na měřidlech. Celková výše měsíčních záloh a dalších plateb a termíny jejich splatnosti budou uvedeny ve výměru služeb poskytovaných ve společných částech domu a služeb poskytovaných centrálně všem jednotkám.
3. Správce je povinen upozornit společenství vlastníků na nutnost či vhodnost změnu výše záloh v případě, že ze strany dodavatele služeb dojde k úpravě cen za poskytované služby nebo pokud na základě změny dané právním předpisem nebo rozhodnutím cenových orgánů stávající měsíční zálohy nebudou pokrývat úhradu nákladů na poskytované služby, či v jiném obdobném případě.
4. Změnu evidence záloh je správce oprávněn učinit pouze na základě pokynu společenství vlastníků po předchozím schválení shromážděním společenství vlastníků.
5. Správce je povinen do 3 měsíců od obdržení posledního dokladu od dodavatelů služeb poskytovaných ve společných částech domu a služeb poskytovaných centrálně všem jednotkám a po provedeném odečtu spotřeby jednotlivých měřitelných služeb v jednotlivých jednotkách provést vyúčtování záloh na služby za předchozí kalendářní rok a toto předložit vlastníkům jednotek. Správce předloží společenství vlastníků vyúčtovací doklady k jednotlivým jednotkám včetně uvedení přeplatků a nedoplatků. Společenství vlastníků potom rozhodne o způsobu vyplacení přeplatků nebo zaplacení nedoplatků vlastníky na účet společenství vlastníků, a to v souladu s příslušným ustanovením schválených stanov společenství. Nedoplatky se hradí na účet společenství vlastníků.

V.

Práva a povinnosti společenství vlastníků

1. Bezodkladně, nejpozději do 7 dnů od uzavření této smlouvy je společenství vlastníků povinno předat správci dokumentaci k domu (vč. dokladů, revizí a technické dokumentace) a dokumentaci k aktuálním dodávkám služeb (zejm. dodavatelské smlouvy, vyúčtování), resp. další správcem vyžádané nezbytné doklady a informace ohledně domu (zejm. popis stavu nemovitosti, v jakém se tato nachází, plánované opravy, apod.). Dokumentace může být dle dohody stran poskytnuta též v kopiích či v elektronické formě.
2. Společenství vlastníků uděluje podpisem této smlouvy správci plnou moc vykonávat jeho jménem činnost spojenou se správou domu v rozsahu vymezeném touto smlouvou, s výjimkou uzavírání smluv na dodávku elektrické energie, vody (vodné a stočné), tepla a teplé vody, na úklid společných částí domu, údržbu chodníků a dále smluv na údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace společných částí domu. Správce podpisem smlouvy toto zmocnění přijímá.

Smluvní strany se dohodly, že správce bude při výkonu správy domu užívat označení: Společenství vlastníků REZIDENCE TROUBSKO 12.12 v zastoupení MOP BRNO, spol. s r.o., se sídlem Žebětínská 70, 623 00 Brno.

3. Společenství vlastníků je povinno mít uzavřené živelní pojištění domu a pojištění odpovědnosti za škodu.
4. Společenství vlastníků nebo vlastníci jednotek jsou povinni oznámit správci bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav v domě, které zjistí a ke kterým se vztahuje činnost správce dle této smlouvy, a dále jsou povinni umožnit jejich provedení (zejm. zpřístupněním prostor), jinak odpovídají za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Výbor společenství vlastníků vyrozumí vlastníky jednotek o povinnosti umožnit přístup do své jednotky po předchozím vyrozumění a dohodě, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy jednotek nebo společných částí domu.
6. Práva a povinnosti vlastníků jednotek upravují zejména §§ 1175–1184 občanského zákoníku a schválené stanovy společenství vlastníků.
7. Společenství vlastníků je povinno správci poskytovat součinnost potřebnou pro řádné poskytování služeb správcem dle této smlouvy. V případě, že správce nemůže řádně poskytovat služby z důvodu nedostatku součinnosti společenství vlastníků (resp. jeho členů) či třetích osob, jejichž plnění zajišťuje společenství vlastníků, nebo z důvodu vyšší moci, není správce v prodlení a termíny pro poskytnutí služby se přiměřeně posouvají.

VI.

Odměna správce

1. Za poskytování služeb správce dle této smlouvy se společenství vlastníků zavazuje správci platit paušální měsíční odměnu ve výši 210,- Kč za jednu bytovou jednotku a 120 Kč za jednu nebytovou jednotku v domě. Tato základní měsíční odměna správce se tak rovná násobku počtu jednotek v domě a jednotkové ceny dle předchozí věty.
2. Výše uvedená odměna v paušální výši v sobě zahrnuje maximálně 10 hodin poskytovaných služeb správce dle této smlouvy za každý kalendářní měsíc, bez ohledu na skutečný rozsah poskytnutých služeb v konkrétním měsíci. V rámci těchto paušálně hrazených 10 hodin má společenství vlastníků nárok čerpat:
   a) 2 hodiny na účetní a daňovou agendu (činnost správce dle čl. III. odst. 5 bod c) této smlouvy, včetně souvisejících činností); a
   b) 8 hodin na technickou agendu (zbylé činnosti správce dle této smlouvy).
3. V případě, že rozsah práce vykonané správcem v některé z výše uvedených agend v kalendářním měsíci překročí paušálně hrazený rozsah jednotlivých služeb stanovený dle předchozího odstavce, a to z důvodu požadavku společenství vlastníků nebo pokud potřeba takových prací vyvstane v souvislosti s poskytováním služeb správcem, má správce nárok na dodatečnou odměnu takto:
   a) v případě účetní a daňové agendy činí odměna za každou započatou hodinu navíc (tj. každá 3. a další hodina) částku ve výši 500,- Kč;
   b) v případě technické agendy činí odměna za každou započatou hodinu navíc (tj. každá 9. a další hodina) částku ve výši 420,- Kč;

4. Bez ohledu na ostatní složky odměny má správce nárok na samostatnou odměnu za zpracování každého daňového přiznání za každého člena výboru společenství vlastníků, a to ve výši 1.000,- Kč za jedno daňové přiznání.
5. Bez ohledu na ostatní složky odměny má správce nárok dále na jednorázový aktivační poplatek ve výši 1.000,- Kč, který bude společenství vlastníků účtován pouze za první kalendářní měsíc trvání této smlouvy. Tento jednorázový aktivační poplatek zahrnuje zvýšené prvotní náklady správce, zejména náklady na zavedení společenství vlastníků, jeho členů a souvisejících údajů do systému správce.
6. Správce bude fakturovat svoji odměnu dle této smlouvy na základě jím vystaveného daňového dokladu (faktury), doručeného společenství vlastníků. Ve faktuře je správce povinen rozlišit fakturovanou paušální odměnu, částky fakturované nad rámec paušálu a další případně fakturované složky odměny či poplatky. Jakákoliv fakturovaná částka dle této smlouvy je dle dohody stran splatná do 14 dnů ode dne vystavení faktury.
7. Správce bude každý kalendářní měsíc evidovat rozsah a strukturu poskytovaných služeb dle této smlouvy, zejména rozsah služeb v rámci jednotlivých agend, za účelem řádného vyúčtování služeb. Pokud jsou fakturovány činnosti nad rozsah paušální měsíční odměny, je správce povinen společenství vlastníků doložit na vyžádání rozsah a strukturu služeb nad rámec paušálu fakturovaných hodin v daném kalendářním měsíci.
8. Veškeré odměny a částky uvedené v této smlouvě jsou počítány bez DPH.
9. Strany berou na vědomí, že pokud správce v případě účetní a daňové agendy využívá služby externí účetní, odpovídá správcem účtovaný čas na tuto agendu času účtovanému správci ze strany externí účetní.
10. Prodlení společenství vlastníků s úhradou jakékoliv fakturované částky delší než 15 dnů je považováno za podstatné porušení této smlouvy.
11. Strany se dohodly na inflační doložce ke sjednané odměně (ke všem částem odměny dle této smlouvy) tak, že správce je po dobu trvání této smlouvy vždy k prvnímu dni měsíce následujícího po měsíci, ve kterém je ze strany Českého statistického úřadu zveřejněn přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, oprávněn jednostranně zvýšit odměnu o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení odměny je správce povinen společenství vlastníků oznámit.

VII.

Doba platnosti smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Platnost a účinnost smlouvy nastává dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran.
2. Tuto smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí. Pro případ výpovědi je stanovena tříměsíční výpovědní lhůta, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
3. V případě ukončení smlouvy, s výjimkou jejího kontinuálního nahrazení smlouvou novou, je správce povinen předložit společenství vlastníků do 30 dnů od ukončení smlouvy zprávu o své činnosti a předat mu veškerou dokumentaci domu, kterou má k dispozici. Společenství

vlastníků je v téže lhůtě povinno uhradit správci odměnu a případné prokazatelné náklady spojené s ukončením činnosti správce a s předáním materiálů společenství vlastníků.

VIII.

Společná a závěrečná ustanovení

1. Správce je oprávněn ke splnění závazků vyplývajících z této smlouvy použít jinou osobu. Učiní-li tak, odpovídá jako by záležitost obstaral sám.
2. Smlouva může být doplňována a měněna po vzájemném souhlasu smluvních stran formou písemných průběžně číslovaných dodatků.
3. Jsou-li, nebo stanou-li se, některá ustanovení této smlouvy zcela nebo zčásti neplatnými, nebo pokud by některá ustanovení chyběla, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Namísto neplatného nebo chybějícího ustanovení sjednají smluvní strany takové platné ustanovení, které odpovídá smyslu a účelu neplatného nebo chybějícího ustanovení. V případě, že se některé ustanovení smlouvy ukáže být zdánlivým (nicotný právní akt), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení této smlouvy dle ust. § 576 občanského zákoníku. Smluvní strany souhlasí, že v takovém případě zahájí neprodleně jednání za účelem změny takového ustanovení tak, aby se stalo platným, zákonným a vynutitelným a zároveň v nejvyšší možné míře zachovávalo původní záměr stran ohledně ustanovení upravujícího danou otázku.
4. Účastníci smlouvy se seznámili s textem smlouvy a s tímto souhlasí. Zároveň prohlašují, že smlouva nebyla ujednána v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
5. Společenství vlastníků prohlašuje, že se členové jednotek seznámili se Zásadami zpracování osobních údajů správce.
6. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, v platném znění. Strany se dohodly, že na závazky z této smlouvy vzniklé se nepoužijí ustanovení občanského zákoníku o změně okolností (§1764 až 1766) a neúměrném zkrácení (§1793 až 1795) a dále následující ustanovení občanského zákoníku: §557, § 2443.
7. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

V Brně dne 1.9.2023

Společenství vlastníků:

[redacted]

Ing. Jakub Stránský

Petr Janeček

V Brně dne 1.9.2023

Správce:

[redacted]

Žebětínská 821/70
Brno
48910546
o@mopbrno.cz
555 098

Ing. Radek Boráň, jednatel

MOP BRNO, spol. s r.o.