

Smlouva o výkonu správy nemovitosti

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

Objednatel: Břevnov exklusive, a.s.
Se sídlem: Kolínská 1686/13, 130 00 Praha 3
IČ: 25776924

Zastoupený: TOVALIO s.r.o.
Se sídlem: Vlkova 631/24, 130 000 Praha 3
Zastoupen: Martinem Sedlářem, jednatelem
IČ: 02467658
(dále jen 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 č.p. 517, 518, 519 (bytový dům), který je součástí pozemku parc. č. st. 621, 622, 623, zast. pl., v k.ú. Nové sady u Olomouce, obec Olomouc, na ulici **Rokycanova č.o. 3, 5, 7.**
- 1.2 Obstaravatelská činnost spočívá v právních úkonech v rozsahu uvedeném v příloze č. 1 smlouvy jménem objednatele na jeho účet č. **xxxxxxx**, vedeného u xxxxxxxxxx. K tomuto účtu má dispoziční právo pouze objednatel. Pracovníci správce mají právo pouze **k nahlížení**. 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.

Čl. 2

Rozsah správy domu, povinnosti a oprávnění správce

- 2.1 Správce bude zajišťovat běžnou správu domu v rozsahu dle této smlouvy a pokynů objednatele. Odstranění havarijního stavu zajistí správce i na základě požadavku kteréhokoliv nájemce bytu. Odstranění závad zjištěných na základě předepsaných kontrol, zkoušek a revizí technických zařízení zajistí správce v termínech uvedených v těchto zprávách v souladu s přílohou č. 1 smlouvy a po pokynu daném objednatelem. 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 nemá právo jakýmkoliv způsobem nakládat s nemovitým majetkem objednatele.
- 2.5 Správce, na základě písemného vyžádání, předloží objednateli jednou ročně, a to k 30.6. následujícího roku, písemnou zprávu o své činnosti.
- 2.6 Při ukončení správy je správce povinen před účinností výpovědi nebo dohody o zrušení této smlouvy, předat objednateli 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 spojených s užíváním bytových jednotek, a to neprodleně, nejdéle do čtyř kalendářních měsíců od nabytí účinnosti výpovědi nebo dohody, nebude-li dohodnuto jinak. Případné přeplatky záloh za služby budou vyplaceny jednotlivým uživatelům objednavatelem.

Čl. 3

Povinnosti a oprávnění objednatele

- 3.1 Objednatel je zejména povinen:
- a) řádně a včas platit úhradu za správu domu,
 - b) zajistit včasnou úhradu záloh na služby spojených s užíváním jednotlivých bytů a nebytových prostor (garáže) hrazenou jednotlivými a nájemníky, včetně případného nedoplatku za vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů za předchozí kalendářní rok,
 - 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 jednotlivé nájemníky 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 nájemníka, je oprávněn počet osob nahlásit správci i objednatel,
 - f) do 31.1. každého roku sdělit správci, jak objednatel požaduje jednotlivé služby rozúčtovat (dle předpisu č. 67/2013 Sb., po osobách, po bytech, dle výměry bytů, dle platných zákonů a vyhlášek – teplo, TV, voda). V případě, že tuto skutečnost nesdělí, bude vyúčtování provedeno stejně jako v předcházejícím kalendářním roce,
 - g) do 15.1. každého kalendářního roku sdělit správci spotřebu studené a teplé vody po jednotlivých bytech a, za celý předcházející kalendářní rok, jsou-li byty a vybaveny vodoměry na studenou nebo teplou vodu. Nebudou-li stavy vodoměrů nahlášeny a objednatel správci nesdělí jakým způsobem službu vyúčtovat (viz. čl.3, odst. f), bude vyúčtování provedeno dle platné legislativy. Odečtem vodoměrů může být za úplatu pověřen správce,
 - h) vždy do 3. pracovního dne následujícího měsíce sdělit spotřebu TUV za celý dům (odečty vodoměrů v bytech), v případě, že odběr TUV je měřen bytovými vodoměry a vyžaduje-li to dodavatel TUV (Oterm). Odečtem vodoměrů může být za úplatu pověřen správce,
 - i) do 5. pracovního dne v lednu následujícího roku sdělit správci konečný stav hlavního (fakturačního) vodoměru. Touto službou může být za úplatu pověřen správce,
 - j) v případě, že je dům vytápěn dálkovým topením a otopná tělesa jsou vybavena měřiči tepla, sdělí objednatel firmu, která provádí odečet u těchto měřičů a současně zajistí předání vyúčtování tepla správci nejpozději do 31.3. následujícího kalendářního roku za předchozí rok, za který má být vyúčtování provedeno. Správce se zavazuje předat podklady pro vyúčtování tepla této odborné firmě do 31.1. následujícího kalendářního 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 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. Přepočtení bude provedeno 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 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smlouvy oběma stranami.
- 6.5 Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních o třech stranách se dvěma přílohami. Každé vyhotovení má platnost originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží správce a jedno objednatel.

V Olomouci dne: 14.10.2016

za správce:

za objednatele:

.....
Ing. Roman Zelenka
ředitel a.s.

.....
Martin Sedlár
jednatel

PŘÍLOHA Č. 1 KE SMLouvĚ O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI

1. Tato příloha vymezuje rozsah vykonávané správy domu Rokycanova 517/3, 518/5, 519/7 v Olomouci a je nedílnou součástí smlouvy uzavřené mezi Správou nemovitostí Olomouc, a.s. (SNO, a. s.) a Břevnov exklusive, a.s. Praha, zastoupené TOVALIO s.r.o. Praha. Správce bude jménem objednatele zajišťovat správu domu v tomto rozsahu:
- a) spolupráce při uzavírání smluv na dodávky služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě (dodávky elektrické energie pro společné prostory, studené vody, tepla a TUV, atd.),
 - b) stanovení záloh na služby spojené s užíváním jednotlivých bytů v domě, včetně aktualizace v návaznosti na změny cenových a právních předpisů,
 - c) zálohy na služby a nájemné budou prováděny nájemníky jednou za měsíc a to vždy **do 20.** dne příslušného měsíce na účet objednatele, popřípadě v hotovosti na pokladně správce. Z těchto záloh bude objednatel hradit faktury a zálohy za služby dodavatelům služeb. Kopie faktur a záloh budou objednatelem zasílány správci. Vybrané nájemné bude přeposíláno správcem na účet objednatele 1x za měsíc (do 20. následujícího měsíce). V případě prodlení s platbou některého nájemníku 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 nájemníkovi a na vědomí objednateli.
 - d) opravy a údržbu společných prostor bude zajišťovat správce, na základě písemného požadavku (možno použít mail) objednatele v rozsahu:
 - **U oprav menšího rozsahu:**
 - zajištění dodavatelské firmy
 - vystavení objednávky
 - úhrada faktury – bude hrazena přímo objednatelem.
 - U oprav většího rozsahu:**
 - výběr firem - poptávkové řízení (firmu, která bude práce provádět si objednatel na základě poptávkového řízení, vybere sám)
 - vypracování objednávky, konzultace smlouvy o dílo
 - převzetí dokončených prací (ve spolupráci s objednatelem)
 - proplacení faktury – bude hrazena přímo objednatelem
 - **Řešení havarijních případů:**
 - nájemníci, popřípadě podnájemníci nahlásí správci vzniklou závadu ve společných prostorách domu. Správce po prověření zajistí opravu ihned. V případě, že havárie nebude nahlášena objednatelem, bude tento o vzniklé situaci informován v nejkratším možném termínu. Faktura, bude hrazena přímo objednatelem.
 - f) vedení operativní evidence domu včetně vyúčtování služeb, které se provádí 1 x ročně (do 30.4.),
 - g) 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 objednatelem,
 - h) sepisovat nájemní smlouvy a vést jejich evidenci.
 - i) přebírání uvolňovaných bytů a předávání bytů novým nájemníkům,
 - j) součinnost při soudním vymáhání dluhů na zálohách na služby a vyúčtování služeb.
2. a) odměna za výkon správy se stanoví částkou **xxxxx,- Kč** za bytovou jednotku bez DPH měsíčně. K této ceně bude účtována DPH ve výši platné dle zákona o DPH.

V Olomouci dne: 14.10.2016

za správce:

za objednatele:

.....
Ing. Roman Zelenka
ředitel a.s.

.....
Martin Sedlár
jednatel

PŘÍLOHA Č. 2 KE SMLouvĚ O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI

PLNÁ MOC

Objednatel: Břevnov exklusive, a.s.
Se sídlem: Kolínská 1686/13, 130 00 Praha 3
IČ: 25776924

Zastoupený: TOVALIO s.r.o.
Se sídlem: Vlkova 631/24, 130 000 Praha 3
Zastoupen: Martinem Sedlářem, jednatelem
IČ: 02467658
(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: xxxxxxxxx

(dále jen "zmocněnec")

aby jeho jménem vykonávala veškeré právní úkony ve smyslu smlouvy o výkonu správy nemovitostí předmětného domu Rokycanova 517/3, 518/5, 518/7 v Olomouci, jakož i činila veškeré další právní úkony, jejichž provedení je k výkonu nebo zajištění správy domu potřeba.

Zmocnitel 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: 14.10.2016

Za zmocnitele:

.....
Martin Sedlár
jednatel

Tuto plnou moc přijímám.

.....
Ing. Roman Zelenka
ředitel SNO, a.s.