

Smlouva o výkonu správy nemovitosti

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

Objednatel: **Společenství vlastníků domu Černá cesta č.p. 96, Olomouc**
Se sídlem: Černá cesta 96/31, Klášterní hradisko, 779 00 Olomouc
IČ: 05398789
Zastoupený: OLO-HAM-BYT, bytové družstvo, IČ: 02219034, Vlčkova 631/24, 130 00 Praha 3, Žižkov, předseda společenství vlastníků
Při výkonu funkce zastupuje: Ing. Vladislav Vlasák

(dále jen "SVJ", „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 č.p. 96 (bytový dům), který je součástí pozemku parc. č. st. 107, zast. pl., v k.ú. Klášterní Hradisko, obec Olomouc, na ulici **Černá cesta 31.**
- 1.2 Obstaravatelská činnost spočívá v právních úkonech v rozsahu uvedeném v příloze č. 1 smlouvy jménem objednatel na jeho účet **č. xxxxxxxx**, vedeného u xxxxxxxx. K tomuto účtu mají dispoziční právo pouze zástupci SVJ. 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 objednatel. Odstranění havarijního stavu zajistí správce i na základě požadavku kteréhokoliv člena SVJ nebo nájemce bytu. 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 objednatele. Správce při plnění těchto povinností však nenes odpovědnost za případné škody způsobené třetí osobou.
- 2.4 Správce nemá právo jakýmkoliv způsobem nakládat s nemovitým majetkem objednatele.
- 2.5 Při ukončení správy je správce povinen před účinností výpovědi nebo dohody o zrušení této smlouvy, předat objednateli veškerou dostupnou dokumentaci k domu, 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. Veškeré podklady pro zpracování vyúčtování služeb budou objednatelem předány správci do dvou měsíců od nabytí účinnosti výpovědi nebo dohody. Případné přeplatky záloh za služby budou vyplaceny jednotlivým uživatelům bytů přímo objednatelem. Případné dluhy vůči správci se objednatel zavazuje zaplatit do čtyř kalendářních měsíců od nabytí účinnosti výpovědi nebo dohody.

Čl. 3

Povinnosti a oprávnění objednatele

- 3.1 SVJ je zejména povinno:
- a) řádně a včas platit úhradu za správu domu,
 - b) předat správci veškerou dokumentaci a spisy potřebné k řádnému zajišťování správy domu a zasílat správci do 15. následujícího měsíce kopie faktur od dodavatelů služeb, nebude-li dohodnuto jinak nebo, nebudou-li zasílány dodavateli služeb přímo správci,
 - c) předat správci bez zbytečného odkladu veškeré věci, které převzal, nebo převezme od třetích osob, a které souvisejí s provozem spravovaného domu,
 - d) informovat jednotlivé členy SVJ a 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 člena SVJ nebo nájemníka, je oprávněn počet osob nahlásit správci i statutární orgán společenství,
 - e) 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 – teplo, TV, voda). V případě, že tuto skutečnost nesdělí, bude vyúčtování provedeno stejně jako v předcházejícím kalendářním roce,
 - f) do 15.1. každého kalendářního roku sdělit správci spotřebu studené a teplé vody po jednotlivých bytech za celý předcházející kalendářní rok, jsou-li byty vybaveny vodoměry na studenou nebo teplou vodu. Nebudou-li stavy vodoměrů nahlášeny a SVJ správci nesdělí jakým způsobem službu vyúčtovat (viz. čl.3, odst. f), bude vyúčtování provedeno dle vyhlášky č.120/2011 Sb. ze dne 6.5.2011, v platném znění. Odečtem vodoměrů může být za úplatu pověřen správce,
 - g) vždy do 3. 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 (Olterm). Odečtem vodoměrů může být za úplatu pověřen správce,
 - h) do 5. pracovního dne v lednu následujícího roku sdělit správci konečný stav hlavního (fakturačního) vodoměru. Touto službou může být za úplatu pověřen správce,
 - i) v případě, že je dům vytápěn dálkovým topením a otopná tělesa jsou vybavena měřiči tepla, sdělí SVJ 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 Nedílnou součástí této smlouvy jsou stanovy SVJ a zápis do veřejného rejstříku.
- 6.5 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smlouvy oběma stranami.
- 6.6 Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních o třech stranách se dvěma přílohami. Každé vyhotovení má platnost originálu, z nichž 1 vyhotovení obdrží správce a jedno objednatel.

V Olomouci dne: 19.12.2016

za správce:

za objednatele:

.....
Ing. Roman Zelenka
ředitel a.s.

.....
Vladislav Vlasák
zástupce předsedy společenství vlastníků

PŘÍLOHA Č. 1 KE SMLouvĚ O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI

1. Tato příloha vymezuje rozsah vykonávané správy domu Černá cesta 96/31 v Olomouci a je nedílnou součástí smlouvy uzavřené mezi **Správou nemovitostí Olomouc, a.s.** (SNO, a. s.) a **Společenstvím vlastníků domu Černá cesta č. p. 96, Olomouc**. Správce bude jménem společenství zajišťovat správu domu v tomto rozsahu:
- a) spolupráce při uzavírání smluv na dodávky služeb spojených s užíváním bytů 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 budou prováděny vlastníky a nájemníky jednou za měsíc a to vždy **do 20.** dne příslušného měsíce na účet SVJ. Z těchto záloh bude **objednatel** hradit faktury a zálohy za služby dodavatelům služeb. V případě prodlení s platbou některého z členů SVJ nebo nájemníků na službách spojených s užíváním bytu nebo nedoplatku za vyúčtování služeb za předcházející rok, se správce zavazuje vystavit a zaslat upomínku konkrétnímu vlastníkovi nebo nájemníkovi do **20.** následujícího měsíce a současně informovat objednatele.
 - d) výběr dlouhodobých záloh na opravy společných částí domu na základě předloženého písemného požadavku osoby oprávněné jednat za SVJ, na byt a vedení účetní evidence samostatného účtu dlouhodobých záloh na opravy. Výběr záloh na fond oprav, v dohodnuté výši, bude prováděn vlastníky jednou za měsíc, a to vždy **do 20.** dne příslušného měsíce **na účet objednatele**. V případě prodlení s platbou některého z členů SVJ na dlouhodobých zálohách na opravy společných částí domu, se správce zavazuje vystavit a zaslat upomínku konkrétnímu vlastníkovi do **20.** následujícího měsíce a současně informovat objednatele.
 - e) opravy a údržbu společných prostor bude zajišťovat správce, na základě písemného požadavku (možno použít mail) objednatele v rozsahu:
 - zajištění dodavatelské firmy (práce menší než 50 000,- Kč),
 - vystavení objednávky, případná konzultace smlouvy o provedení prací,
 - u většího rozsahu prací (nad 50.000,- předpokládaných nákladů) – poptávkové řízení (firmu, která bude práce provádět si objednatel, vybere sám)
 - převzetí dokončených prací (ve spolupráci s objednatel)
 - proplacení faktury bude hrazena přímo objednatel),
 - Řešení havarijních případů :
 - členové BD, popřípadě nájemníci, nahlásí správci vzniklou závadu ve společných prostorách domu a správce po prověření zajistí opravu ihned, bez předchozího souhlasu objednatele, který bude o vzniklé události informován v nejkratším možném termínu. Faktura, bude hrazena přímo objednatel,
 - f) vedení operativní evidence domu včetně vyúčtování služeb, které se provádí 1 x ročně,
 - g) technické revize a prohlídky podle platných předpisů, popřípadě odstranění závad uvedených v revizních zprávách a zápisech z nich, na základě písemného požadavku objednatele. Náklady budou hrazeny přímo objednatel,
 - h) na základě písemného požadavku objednatele úplatné zajišťování odečtů měřidel spotřeby studené a teplé vody a odečtů měřidel tepla dle potřeby,
 - i) sepisovat nájemní smlouvy a vést jejich evidenci.
 - j) vedení mzdové agendy (odměny, dohody o provedení práce, apod.),
 - k) součinnost při soudním vymáhání dluhů na dlouhodobých zálohách na opravy, zálohách na služby a vyúčtování služeb
2. a) odměna za výkon správy se stanoví částkou xxx,- **Kč** bez DPH měsíčně za byt či prostor sloužící podnikání v domě. K této ceně bude účtována DPH ve výši platné dle zákona o DPH.

V Olomouci dne: 19.12.2016

za správce:

za objednatele:

.....
Ing. Roman Zelenka
ředitel a.s.

.....
Vladislav Vlasák
zástupce předsedy společenství vlastníků

PŘÍLOHA Č. 2 KE SMLouvĚ O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI

PLNÁ MOC

Objednatel: **Společenství vlastníků domu Černá cesta č.p. 96, Olomouc**
Se sídlem: Černá cesta 96/31, Klášterní hradisko, 779 00 Olomouc
IČ: 05398789
Zastoupený: OLO-HAM-BYT, bytové družstvo, IČ: 02219034, Vlkova 631/24, 130 00 Praha 3, Žižkov, předseda společenství vlastníků
Při výkonu funkce zastupuje: Ing. Vladislav Vlasák
(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: xxxxxxxxxxxx

(dále jen "zmocněnec")

aby jeho jménem vykonávala veškeré právní úkony ve smyslu smlouvy o výkonu správy nemovitostí předmětného domu Černá cesta 96/31 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: 19.12.2016

Za zmocnitele:

.....
Vladislav Vlasák
zástupce předsedy společenství vlastníků

Tuto plnou moc přijímám.

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