

# Smlouva o výkonu správy nemovitosti

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

## Společenství vlastníků jednotek Bezručova 1167/12, Šternberk,

Statutární orgán: **Ing. Ivo Koutník**  
zastoupen **Předseda výboru**  
**Martin Skopal**  
Místopředseda výboru  
Se sídlem: Bezručova 1167/12, 785 01 Šternberk  
IČ: 04112083  
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: 25898736  
Bankovní spojení: xxxxxx

(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 **Bezručova 1167/12, k.ú. Šternberk, obec Šternberk.**
- 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 člena výboru společenství. 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 umožnit statutárnímu orgánu objednatel 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, 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 statutárnímu orgánu 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 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.
  - 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 statutární orgán SVJ.
  - 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 vyhlášky č.120/2011 Sb. ze dne 6.5.2011,
  - 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 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: 30.8.2016

za správce:

za Společenství:

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

.....  
Ing. Ivo Koutník  
předseda výboru

.....  
Martin Skopal  
místopředseda výboru

## 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 **Společenstvím vlastníků jednotek Bezručova 1167/12, Šternberk**. 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 20. 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 výboru SVJ, který ji následně předá konkrétnímu vlastníku,
- 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 20. 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 pověřenému zástupci SVJ, který ji následně předá konkrétnímu vlastníku.
- e) opravy a údržbu společných prostor si bude SVJ 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 (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 výborem Společenství (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) dodavatelské 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 objednatelem 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 osoby zodpovědné za správu domu (výbor SVJ).

2. a) odměna za výkon správy se stanoví částkou **xxxx,- Kč** bez DPH měsíčně za bytovou 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.

V Olomouci dne: 30.8.2016

za správce:

za Společenství:

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

.....  
Ing. Ivo Koutník  
předseda výboru

.....  
Martin Skopal  
místopředseda výboru

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

### PLNÁ MOC

**Společenství vlastníků jednotek Bezručova 1167/12, Šternberk,**

Statutární orgán: **Ing. Ivo Koutník**  
zastoupen **Předseda výboru**  
**Martin Skopal**  
Místopředseda výboru  
Se sídlem: Bezručova 1167/12, 785 01 Šternberk  
IČ: 04112083

(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 nemovitosti použil jiné osoby. Učiní-li tak, odpovídá jako by záležitost obstaral sám.

V Olomouci dne: 30.8.2016

Za zmocnitele:

.....  
Ing. Ivo Koutník  
předseda výboru

.....  
Martin Skopal  
místopředseda výboru

**Tuto plnou moc přijímám.**

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