

Smlouva o výkonu správy nemovitosti

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

Vlastník domu č.p. 59, stavební parcela č. st.33 o výměře 1181 m² v k. ú. Náklo

Zastoupený: Orel jednota Náklo-Mezice
Mgr. Radkem Stejskalem
Se sídlem: Náklo 59
Bankovní spojení: 181351271/0300
IČ: 64630820
(dále jen "vlastník" nebo „objednatel“)

a

Správce: **Správa nemovitostí Olomouc, a. s.**
Zastoupena: Ing. Romanem Zelenkou, ředitelem a.s.
Se sídlem: Školní 202/2a, 771 41 Olomouc
Bankovní spojení: xxxxxxxx
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. 59, st. parc. 33 v k. ú. Náklo, obec Náklo, který je ve vlastnictví objednatele.
- 1.2 Obstaravatelská činnost spočívá v právních úkonech v rozsahu uvedeném v příloze č. 1 smlouvy jménem objednatele na jeho účet č. **xxxxxx**, vedeného u xxxxxxxx. K tomuto účtu má dispoziční právo jak vlastník, tak i pracovníci správce dle podpisového vzoru, uloženého u bankovního ústavu. 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. Správce nemá oprávnění k výběru hotovosti z účtu vlastníka bez jeho souhlasu.

Čl. 2 Rozsah správy domu, povinnosti a oprávnění správce

- 2.1 Správce bude zajišťovat běžnou správu domu v dohodnutém rozsahu a podle pokynů objednatele na základě plné moci udělené vlastníkem, která tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Odstranění havarijního stavu zajistí správce i na základě požadavku kteréhokoliv z nájemníků. 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. Správce bude vlastníkovi poskytovat obstarávání služeb způsobem a v rozsahu, ve kterém je poskytuje podle občanského zákoníku nájemcům bytu, nestanoví-li to tato smlouva jinak.
- 2.3 Správce je povinen vykonávat správu soustavně, řádně a s odbornou péčí v zájmu vlastníka. 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 vedení účetní evidence. Pro tento účel je správce povinen vést samostatný (pod)účet. Na požádání vlastníka nebo zmocněných osob je správce povinen umožnit vlastníkovi nahlédnout do účetních knih a dokladů.
- 2.5 Správce je oprávněn nakládat s finančními prostředky výhradně pouze na základě souhlasu vlastníka, případně jím výslovně zmocněných osob. Správce nese hmotnou zodpovědnost za škody, které by vznikly nedodržením této povinnosti.
- 2.6 Správce nemá právo jakýmkoliv způsobem nakládat s nemovitým majetkem vlastníka.
- 2.7 Správce, na základě písemného vyžádání, předloží vlastníkovi jednou ročně, a to k 30.4. následujícího roku, písemnou zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření.
- 2.8 Při ukončení správy je správce povinen před účinností výpovědi nebo dohody o zrušení této smlouvy předat vlastníkovi 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 šesti měsíců od nabytí účinnosti výpovědi nebo dohody.

Čl. 3 Povinnosti a oprávnění vlastníka

- 3.1 Vlastník je zejména povinen:
- a) řádně a včas platit úhradu za správu domu,
 - b) zajistit správci včasnou úhradu záloh na služby spojených s užíváním jednotlivých bytových a nebytových jednotek hrazenou jednotlivými nájemníky jednotek, včetně nedoplatku za vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor za předchozí kalendářní rok, pokud některý z nájemců neuhradí zálohové platby, je vlastník povinen zálohy správci uhradit z vlastních zdrojů,
 - 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) účinně spolupracovat se správcem při zajišťování změn rozhodných pro změnu sjednaných záloh, rozúčtování nákladů na služby, změny v počtu členů domácnosti a nebytových prostor, změně nájemníků, a to neprodleně, nejpozději do 30-ti dnů od jejich vzniku,
 - f) do 31.1. každého roku sdělit správci, jak vlastník požaduje jednotlivé služby rozúčtovat (dle předpisu č. 67/2013 Sb., po osobách, po bytech, dle výměry bytů, dle platných zákonů a vyhlášek). V případě, že tuto skutečnost nesdělí, bude vyúčtování provedeno stejně, jak bylo provedeno za předchozí kalendářní rok,
 - g) do 15.1. každého roku sdělit správci spotřebu vody po jednotlivých bytových nebo nebytových jednotkách za celý předcházející rok, jsou-li jednotky vybaveny bytovými vodoměry. ~~Nebudou-li stavy vodoměrů nahlášeny,~~ Odečtem spotřeby vody může být pověřen správce. Tato služba je prováděna za úplatu mimo poplatků za správu,
 - h) do 5. pracovního dne v lednu následujícího roku sdělit správci konečný stav hlavního (fakturačního) vodoměru. Odečtem spotřeby vody může být pověřen správce. Tato služba je prováděna za úplatu mimo poplatků za správu.

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 vlastníkem měsíčně na účet správce, a to vždy do 15. dne příslušného 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 dobou, 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 s dvěma přílohami. Každé vyhotovení má platnost originálu z nichž 1 vyhotovení obdrží správce a jedno osoba zmocněná vlastníkem.

V Olomouci dne: 2.8.2016

za správce:

za vlastníka:

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

.....
Mgr. Radek Stejskal

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 vlastníkem domu č.p. 59 v Nákle

1. Správce bude jménem vlastníka zajišťovat správu domu v tomto rozsahu:
 - a) příprava k uzavření popřípadě změny smluv na dodávky služeb spojených s užíváním bytových a nebytových jednotek (dodávky elektrické energie pro společné prostory, studené vody, čištění komínů, atd.)
 - b) stanovení záloh na služby spojené s užíváním bytových a nebytových jednotek, včetně aktualizace v návaznosti na změny cenových a právních předpisů,
 - c) zálohy na služby budou prováděny vlastníky jednou za měsíc a to vždy do 25. dne příslušného měsíce na účet majitele. 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 nájemníkovi a v kopii vlastníkovi,
 - d) případná příprava nájemních smluv na byty a NP, jejich změny a doplňky v návaznosti na změny platné právní úpravy po předchozí dohodě s vlastníkem,
 - g) opravy a údržbu společných prostor, bytů a NP bude zajišťovat správce, na základě písemného požadavku (možno použít mail) vlastníka v rozsahu:
 - **U oprav menšího rozsahu:**
 - zajištění dodavatelské firmy
 - vystavení objednávky
 - úhrada faktury - po odsouhlasení vlastníkem bude hrazena z nájemného
 - **U oprav většího rozsahu:**
 - výběr firem - poptávkové řízení (firmu, která bude práce provádět si vlastní, na základě poptávkového řízení, vybere sám)
 - vypracování objednávky, konzultace smlouvy o dílo
 - převzetí dokončených prací (ve spolupráci s vlastníkem)
 - proplacení faktury – po odsouhlasení vlastníkem bude hrazena z nájemného
 - **Řešení havarijních případů:**
 - vlastní, nájemníci, popřípadě podnájemníci nahlásí správci vzniklou závadu ve společných prostorách domu a správce po prověření zajistí opravu ihned. Faktura, po odsouhlasení vlastníkem, bude hrazena z nájemného.

Správce bere na vědomí, že řešení oprav a údržby musí být vlastníkem, nebo zmocněnou osobou, vždy předem odsouhlaseno, zejména musí být odsouhlasena výše ceny objednávky,
 - h) vedení operativní evidence domu včetně vyúčtování služeb, které se provádí 1 x ročně
 - i) technické revize a prohlídky podle platných předpisů na základě písemného požadavku vlastníka. Náklady budou, po odsouhlasení vlastníkem, hrazeny z nájemného,
 - j) základní právní poradenství,
1. a) odměna za výkon správy se stanoví částkou **xxx,-** Kč bez DPH měsíčně za byt a nebytový prostor. K této ceně bude účtována DPH ve výši platné dle zákona o DPH.

V Olomouci dne: 2.8.2016

za správce:

za vlastníka:

Ing. Roman Zelenka, ředitel, a.s.

Mgr. Radek Stejskal

PŘÍLOHA Č. 2 KE SMLouvĚ O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI

PLNÁ MOC

Vlastník domu č.p. 59 , stavební parcela č st.33 o výměře 1181 m² v k.ú. Náklo

Vlastník:
Zastoupený: Orel jednota Náklo-Mezice
Mgr. Radekem Stejskalem
Se sídlem: Náklo 59
Bankovní spojení 181351271/0300
IČ: 64630820

(dále jen „zmocnitel“)

zmocňuje

Správu nemovitostí Olomouc, a. s. (SNO, a. s.)
Zastoupenou: Ing. Romanem Zelenkou, ředitelem a. s.
Se sídlem: Olomouc, Školní 2a, PSČ 771 41
IČ: 25898736
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. Olomouc, č. ú. xxxxxxxx

(dále jen „zmocněnec“),

aby jeho jménem vykonávala právní úkony ve smyslu smlouvy o výkonu správy nemovitostí.

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: 2.8.2016

Za zmocnitele:

Mgr. Radek Stejskal

Tuto plnou moc přijímám.

Za zmocněnce:

Ing. Roman Zelenka, ředitel a.s.