

Smlouva o správě domů, bytových a nebytových jednotek

dílní smlouva **Rámcové dohody o technických službách v režimu vertikální spolupráce** uzavřené dne 25. 03. 2020 v platném znění a **Smlouvy o správě nemovitých věcí ve vlastnictví města Žďáru nad Sázavou a technické podpoře města** uzavřené dne 30. 12. 2021 ve znění pozdějších dodatků

Poskytovatel služeb:

Název: **SATT a.s.**
Sídlo: Okružní 1889/11, Žďár nad Sázavou 3, 591 01 Žďár nad Sázavou
IČ: 60749105
zastoupený: Ing. Petrem Scheibem MBA, prokuristou
číslo účtu:
na straně jedné
(dále také jen „poskytovatel služeb“)

a

Příjemce služeb:

Název: **Město Žďár nad Sázavou**
Sídlo: Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou
IČ: 00295841
zastoupený: Ing. Martinem Mrkosem, ACCA, starostou
číslo účtu: příjmový účet 19027-328751/0100
výdajový účet 9021-328751/0100
na straně druhé
(dále také jen „příjemce služeb“)

Čl. 1

Předmět smlouvy, rozsah předmětu smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je úplatné obstarávání správy domů, bytových jednotek a bytů (dále jen „byt“) a nebytových prostor, a výkon některých práv a povinností soukromoprávních a veřejnoprávních vztahů ke spravovaným nemovitostem, a to v rozsahu daném touto smlouvou a platnou právní úpravou (dále jen „správa nemovitostí“).
2. Správa nemovitostí spočívá jak v právních jednáních poskytovatele služeb, týkajících se spravovaných nemovitostí jménem příjemce služeb a na jeho účet na základě plné moci, tak v praktických činnostech, k nimž plné moci není třeba.

Poskytovatel služeb je povinen neprodleně informovat příjemce služeb a vyžádat si jeho pokyny, resp. plnou moc, jestliže je to třeba k zabezpečení výkonu práv a povinností poskytovatele služeb, zejména je-li pokynů či plné moci zapotřebí k právním jednáním jménem příjemce služeb.

3. Správa nemovitostí bude poskytovatelem služeb vedena na serverech a v programovém vybavení příjemce služeb (DOMUS a FINUS dále jen „Domus“). Poskytovatel služeb bude k programovému vybavení příjemce služeb přistupovat vzdáleným přístupem ze své výpočetní techniky.
4. Poskytovatel služeb je povinen postupovat při správě nemovitostí s odbornou péčí podle pokynů příjemce služeb a v souladu se zájmy příjemce služeb. Přitom odpovídá za škodu, která byla způsobena nedodržením pokynů příjemce služeb nebo překročením plné moci. Od pokynů příjemce služeb je oprávněn se odchýlit jen tehdy, je-li to nezbytné v zájmu příjemce služeb a nemůže-li včas obdržet, nebo neobdrží-li, ačkoli jej včas vyžádal, jeho souhlas. Jinak odpovídá za škody, které by jeho jednáním vznikly.

Čl. 2

Práva a povinnosti poskytovatele služeb

V rámci správy nemovitostí vykonává poskytovatel služeb veškeré činnosti, potřebné pro řádný provoz spravovaných nemovitostí, zejména pak:

2.1. v oblasti ekonomické:

- 2.1.1. vede evidenci a provádí aktualizace pasportizace spravovaných nemovitostí,
- 2.1.2. vede evidence nájemců jednotlivých bytů a osob, které s nimi bydlí,
- 2.1.3. vede evidence nájemců nebytových prostor a účelu využití těchto nebytových prostor,
- 2.1.4. vede evidence volných bytů a nebytových prostor, a bytů a nebytových prostor, užívaných bez právního důvodu, bytů a nebytových prostor neoprávněně obsazených, zajišťuje činnosti spojené s jejich vyklizením,
- 2.1.5. uzavírá nájemní smlouvy ve spravovaných nemovitostech dle této smlouvy a dle písemných pokynů příjemce služeb, včetně smluv o jistotách, předplaceném nájemném s tím spojených, pokud se příjemce služeb rozhodne tyto vyžadovat, ukončuje nájemní smlouvy dohodou smluvních stran za podmínky vypořádání veškerých vzájemných závazků vyplývajících z ukončovaného smluvního vztahu, a to na základě pokynu příjemce služeb,
- 2.1.6. poskytuje součinnost při zveřejňování uzavřených smluv v centrálním registru smluv zřízeném a provozovaném Ministerstvem vnitra, pokud uzavřené smlouvy zveřejnění podléhají,
- 2.1.7. v součinnosti s příjemcem služeb provádí kontroly řádného užívání bytů a nebytových prostor včetně přijímání opatření k nápravě, popřípadě předkládání návrhů na řešení příjemci služeb,
- 2.1.8. předává a přebírá byty a nebytové prostory na základě vzorového předávacího protokolu poskytnutého mu nebo odsouhlaseného příjemcem služeb, jehož součástí je jako příloha fotodokumentace stavu bytu nebo nebytového prostoru, a v němž je zaznamenán stav měřidel všech odběrných míst, a to včetně zajištění přepisu odběrných míst, a o plánovaných termínech předávání a přebírání bytů, nebytových prostor informuje poskytovatel služeb příjemce služeb alespoň 3 pracovní dny předem, pokud se nedohodnou jinak;
- 2.1.9. vede evidence technického stavu jednotlivých bytů, nebytových prostor a domů včetně archivace a aktualizace technické dokumentace a poskytuje součinnost pro zajištění nové dokumentace, po dohodě s příjemcem služeb,
- 2.1.10. ukončuje nájem v případech porušení povinností nájemce bytu či nebytového prostoru na základě pokynu příjemce služeb,

- 2.1.11. předkládá návrhy na výpověď nájmu bytu a nebytových prostor, a to zejména v případech neplacení nájemného včetně plateb s nájmem spojených, v případě nevyužívání bytů a nebytových prostor, v případě porušování zásad občanského soužití apod.,

2.2. v oblasti finanční:

- 2.2.1. zajišťuje veškeré záležitosti týkající se služby SIPO, popř. platbu inkasem,
- 2.2.2. vede evidenci plateb dle jednotlivých nájemců v návaznosti na předané bankovní výpisy,
- 2.2.3. předepíše a eviduje nájemné za byty a nebytové prostory včetně zařizovacích předmětů ve výši stanovené příjemcem služeb
- 2.2.4. stanovuje a eviduje výši měsíčního předpisu záloh na úhradu nákladů za plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostor (dále jen „zálohy za služby“), včetně provádění změn,
- 2.2.5. provádí vyúčtování všech nákladů - záloh za služby spojené s užíváním spravovaných nemovitostí za předchozí rok, zejm. pak nákladů na vodné, stočné, vytápění, dodávku teplé a užitkové vody a ostatních služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor, včetně kontroly a odečtů stavů měřidel, pokud není zajištěna jinak, a to v termínech dle platných předpisů,
- 2.2.6. předává příjemci služeb příkazy k úhradě pro vrácení přeplatků nájemníkům z vyúčtování služeb a nájemného,
- 2.2.7. v případě požadavku nájemce na úhradu v hotovosti, předá nájemci poštovní poukázku s vyplněnými platebními údaji,
- 2.2.8. neprodleně upomíná k úhradě dlužných částek,
- 2.2.9. provádí kontrolu věcné správnosti zálohových a nákladových faktur, včetně podpisu odpovědného pracovníka poskytovatele služeb, a rozpisu pro správné zaúčtování (náklady města, rozúčtování na nájemce, přefakturace), a předává je příjemci služeb nejpozději do 20. dne měsíce následujícího po datu zdanitelného plnění a současně nejpozději 10 dnů před datem splatnosti,
- 2.2.10. vede evidenci pohledávek za nájemci bytů a nebytových prostor po splatnosti, včetně příslušenství, upomínek a stavu jejich vymáhání dle pokynů příjemce služeb, pokud mu byly uděleny; do 20. pracovního dne následujícího měsíce předkládá příjemci služeb k odsouhlasení zůstatky pohledávek za nájemci ve stavu ke konci předchozího kalendářního měsíce; předkládá příjemci služeb pravidelně 1x měsíčně přehled o stavu dluhů a provedených úkonech,
- 2.2.11. upomíná pohledávky za nájemci bytů a nebytových prostor po splatnosti, včetně jejich příslušenství, přičemž je povinen dodržovat postup stanovený příjemcem služeb, pokud mu byl udělen,
- 2.2.12. při marném uplynutí doby k zaplacení nájemného a záloh za služby, nebo poplatků z prodlení připravuje příjemci služeb podklady pro návrhy na vydání platebního rozkazu či žaloby k příslušnému soudu, jakož i podklady pro přihlášky zejména do insolvenčních, dědických řízení, s tím, že samotné návrhy na vydání platebního rozkazu, žaloby a přihlášky zejména do insolvenčních a dědických řízení podává příjemce služeb;
- 2.2.13. v případě prodlení s úhradou pohledávky za nájemci bytů a nebytových prostor projednává a sepisuje uznání dluhu s dlužníky dle pokynu příjemce služeb,
- 2.2.14. pro zaúčtování opravných položek k pohledávkám za nájemné a služby poskytuje součinnost,
- 2.2.15. v případě vzniklých přeplatků z vyúčtování služeb a současně existujících neuhrazených plateb nájemného a záloh za služby, provádí vzájemný zápočet těchto pohledávek a takto vzniklé saldo zúčtovává s nájemcem bytu či nebytového prostoru a o těchto zápočtech informuje příjemce služeb,
- 2.2.16. předkládá návrhy na výši a účel užití prostředků na provoz a údržbu v následujícím období vždy nejpozději do 30 dnů od obdržení výzvy příjemce služeb, nejpozději však do 15.8. kalendářního roku,

- 2.2.17. předkládá příjemci služeb přehled potřebných oprav (investic) na příští období dle dohody s příjemcem služeb, nejpozději do 30 dnů od obdržení výzvy příjemce služeb, nejpozději však do 15.8. kalendářního roku,
- 2.2.18. poskytuje součinnost při inventarizaci majetku města.

2.3. v oblasti provozní:

- 2.3.1. smluvně spoluzajišťuje u oprávněných dodavatelů dodávku médií a servisní činnost, nezbytně nutnou pro řádný provoz spravovaných nemovitostí, zejména dodávku tepla a teplé užitkové vody, elektrické energie a plynu do společných prostor, studené vody a odvod odpadních vod, apod.,
- 2.3.2. zajišťuje provedení provozních revizí a provádění kontrol zařízení dle příslušných ČSN, předpisů ČÚBP a jiných právních předpisů, zejména u elektroinstalací a zařízení, hromosvodů, hasicích přístrojů a hydrantů, výtahů, vzduchotechniky a tlakových nádob, komínů a zajišťuje provedení protipožárních a bezpečnostních kontrol,
- 2.3.3. zajišťuje odstraňování závad z revizí i jiných prohlídek a kontrol a provádění provozní údržby a běžných oprav;
- 2.3.4. zabezpečuje veškerou údržbu a opravy spravovaných nemovitostí, a to jak společných prostor, tak i bytů či nebytových prostor, s tím, že
- a) za drobnou údržbu a opravy se považuje jednotlivá oprava/údržba nepřevyšující cenu 15.000 Kč bez DPH za jeden případ, vždy s ohledem na potřebnost provedení práce při dodržení zásady maximální úspornosti a kvality práce,
 - b) za ostatní údržbu a opravy se považuje vše, co není drobnou údržbou nebo opravou dle předchozího písm. a), s tím, že pro provedení takové opravy a údržby je nezbytný předchozí souhlas příjemce služeb,
- 2.3.5. zajišťuje odstranění vzniklých poruch v dodávce tepla a teplé užitkové vody, a o těchto bez zbytečného odkladu informuje poskytovatele služeb, případně zajišťuje na žádost příjemce služeb kontrolní měření ve spravovaných nemovitostech,
- 2.3.6. ve spolupráci s příjemcem služeb zajišťuje provádění dezinfekce, desinsekce a deratizace dle hygienických předpisů,
- 2.3.7. v případě udělení písemného souhlasu příjemcem služeb k záměru nájemce provádí poskytovatel služeb kontrolu prováděných prací a dodržování podmínek v souhlasu uvedených,
- 2.3.9. přijímá požadavky na výměnu zařízení bytu a nebytového prostoru, posuzuje oprávněnost těchto požadavků, s tím, že se při vyřizování těchto požadavků řídí pokyny příjemce služeb,
- 2.3.10. poskytuje technickou spolupráci spočívající zejm. v předávání nezbytných podkladů a informací pro připravované investice ze strany příjemce služeb do spravovaných nemovitostí,
- 2.3.11. vyřizuje podněty a stížnosti nájemců, týkající se jím vykonávané správy nemovitostí, a informuje o jejich vyřízení příjemce služeb; v případě opakovaných stížností věcně totožných s nimi neprodleně seznamuje příjemce služeb, kterému současně předkládá návrh na způsob jejich vyřízení,
- 2.3.12. zajišťuje havarijní službu, mimo obvyklou pracovní dobu,
- 2.3.13. zajišťuje pravidelný úklid společných prostor spravovaných nemovitostí v potřebném rozsahu na základě pokynu příjemce služeb, kontroluje provádění úklidových prací v objektech ve správě poskytovatele služeb,

- 2.3.14. zajišťuje domovnícké služby v potřebném rozsahu na základě pokynu příjemce služeb, kontroluje provádění domovníckých prací v objektech ve správě poskytovatele služeb, pokud se příjemce služeb rozhodne tyto vyžadovat,
- 2.3.15. předkládá příjemci služeb měsíční vyúčtování nákladů spojených s provozem a údržbou spravovaných nemovitostí, pokud se příjemce služeb rozhodne tyto vyžadovat,

2.4. V oblasti právní:

- 2.4.1. připravuje podklady pro rozhodnutí příjemce služeb a jeho orgánů o uzavření nájemních smluv, smluv k zajištění správy, údržby a oprav spravovaných nemovitostí, o ukončení nájmu, apod. a v rozsahu případné plné moci jedná ve věci uzavírání a plnění těchto smluv; účastní se jednání orgánů příjemce služeb (rada města, bytová komise); a písemně se vyjadřuje k návrhům směrnic příjemce služeb, týkajících se spravovaných nemovitostí a činností poskytovatele služeb dle této smlouvy,
- 2.4.2. v případě vzniklé škody na spravovaných nemovitostech připravuje podklady pro uplatnění náhrady této škody a podklady pro veškerá další jednání s pojišťovnou, policií a ostatními dotčenými osobami a tyto podklady neprodleně předává příjemci služeb,
- 2.4.3. poskytuje součinnost příjemci služeb při správních řízeních, týkajících se spravovaných nemovitostí (např. stavební řízení, kácení dřevin) a při jednáních vůči dodavatelům při zajišťování oprav a údržby, dodávek médií,
- 2.4.4. zastupuje příjemce služeb ve všech jednáních, vyplývajících z předmětu této smlouvy s nájemci, orgány státní správy a třetími osobami v rozsahu, v jakém není třeba plné moci, a v rámci případného výslovného zmocnění; ve stejném rozsahu zajišťuje plnění povinností příjemce služeb, jako vlastníka spravovaných nemovitostí ke splnění stavebnětechnických, hygienických a jiných předpisů,
- 2.4.5. zajišťuje podklady pro podání žaloby na vyklizení bytu a nebytových prostor ve spravovaných nemovitostech; stejným způsobem poskytuje součinnost při vyklizení bytů a nebytových prostor exekutorskými úřady,
- 2.4.6. předkládá žádosti o zřízení nového odběrného místa a o změnu zákazníka na přepis odběrného místa pro dodávku elektrické energie a plynu,
- 2.4.7. ukončuje dodávku elektrické energie a plynu od jiných dodavatelů,
- 2.4.8. činí veškeré úkony směřující k uzavření smluv, jejichž předmětem je dodávka elektrické energie a plynu,
- 2.4.9. uzavírá patřičné smlouvy týkající se dodávek jednotlivých energií včetně jejich dodatků, činí veškeré úkony směřující k ukončení těchto smluv,
- 2.4.10. uzavírá po předchozím schválení v radě města smlouvy o nájmu bytu, nebytových prostor, případně smlouvy o výpůjčce bytů a nebytových prostor a smlouvy pro technické zázemí dodavatelů jednotlivých služeb spojených s provozem objektů s nebytovými prostory včetně jejich ukončení,
- 2.4.11. předkládá žádosti o uzavření a ukončení smluv na dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod v případě, že odběratelem byl nájemce,
- 2.4.12. uzavírá smlouvy na dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod, jejich změny, a to včetně ukončení těchto smluv v případě, že odběratelem byl nájemce.

Čl. 3

Další práva a povinnosti poskytovatele služeb

- 1. Poskytovatel služeb je povinen oznámit příjemci služeb všechny okolnosti, které zjistil při plnění této smlouvy, a které mohou mít vliv na změnu pokynů příjemce služeb.

2. Při plnění svých závazků dle této smlouvy je poskytovatel služeb povinen upozorňovat příjemce služeb na nevhodnost jeho pokynů, které by mohly mít za následek újmu na právech příjemce služeb. Pokud příjemce služeb i přes upozornění poskytovatele služeb na splnění svých pokynů trvá, neodpovídá poskytovatel služeb za případnou škodu tím vzniklou. Poskytovatel služeb je rovněž povinen upozornit příjemce služeb bez zbytečného odkladu na nevhodnou povahu věcí převzatých od příjemce služeb, jestliže poskytovatel služeb mohl tuto nevhodnost zjistit při vynaložení odborné péče. Věci pořízené poskytovatelem služeb se souhlasem příjemce služeb, se stávají součástí nebo příslušenstvím spravovaných nemovitostí.
3. Poskytovatel služeb je povinen dle pokynu příjemce služeb podat zprávu o obstarávání správy a stavu spravovaných nemovitostí, a to nejpozději do 10 dnů ode dne doručení žádosti poskytovateli služeb. Poskytovatel služeb je povinen umožnit příjemci služeb kdykoliv nahlížet do dokladů týkajících se plnění této smlouvy vč. výsledků vymáhání neplaceného plnění, atd., a umožnit příjemci služeb i jinou kontrolu plnění povinností dle této smlouvy.
4. Poskytovatel služeb je povinen zajistit při všech činnostech souvisejících s plněním této smlouvy dodržení veškerých bezpečnostních opatření, hygienických opatření a opatření vedoucích k požární ochraně, a to v rozsahu a způsobem stanoveným příslušnými předpisy.
5. Pokud z pokynů příjemce služeb, týkajících se obstarání konkrétní záležitosti, nevyplývá něco jiného, může poskytovatel služeb ke splnění smluvných činností použít třetí osoby. Učiní-li tak, odpovídá, jako by záležitost obstaral sám.
6. Poskytovatel služeb není oprávněn převést svoje práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na jinou osobu.
7. K výkonu povinností poskytovatele služeb dle této smlouvy jsou zaměstnanci poskytovatele služeb oprávněni ke vstupu do spravovaných nemovitostí.
8. Za účelem řádného plnění této smlouvy je poskytovatel služeb oprávněn shromažďovat a zpracovávat osobní údaje o nájemcích a třetích osobách, užívajících byty a nebytové prostory ve spravovaných nemovitostech, vždy však v souladu s platnými právními předpisy.
9. Poskytovatel služeb je oprávněn zajišťovat řádné užívání všech společných prostor ve spravovaných nemovitostech, přičemž je povinen zabezpečovat jejich řádný stav, bezpečnost, ochranu zdraví a požární ochranu v nich, vyplývající z platných předpisů a podávat příjemci služeb návrh ke stavebním úpravám a změnám vedoucím k jejich zlepšení, a zabezpečovat podklady pro stavební řízení v případech změn způsobu jejich využití, a to se souhlasem příjemce služeb.
10. Poskytovatel služeb je oprávněn zabezpečovat údržbu a opravy v bytech podle požadavků nájemců a za úhradu nákladů příslušnými nájemci v souladu s platnými předpisy, a to za podmínek v místě a čase obvyklých.
11. Poskytovatel služeb je povinen účinně spolupůsobit a připravit podklady pro vymáhání a odstranění škod na majetku příjemce služeb na povinných osobách, a pro vymáhání příslušné náhrady v případě, že povinné osoby způsobenou škodu neodstranily. V případě, že škoda není odstraněna osobou, která je za ni odpovědná, je poskytovatel služeb oprávněn tuto škodu po dohodě s příjemcem služeb odstranit.

12. Poskytovatel služeb je povinen neprodleně informovat příjemce služeb a vyžádat si jeho pokyny, případně plnou moc, jestliže k zabezpečení výkonu jeho práv a povinností dle této smlouvy je zapotřebí právních jednání jménem příjemce služeb.
13. Poskytovatel služeb je povinen zřídit provozní kancelář s provozní dobou na základě pokynu příjemce služeb. O obvyklé provozní době kanceláře a o jejích změnách je povinen předem písemně informovat příjemce služeb (alespoň prostřednictvím e-mailu), a jiným vhodným způsobem vyzoomět nájemce.

Čl. 4

Práva a povinnosti příjemce služeb

1. Příjemce služeb je povinen poskytnout poskytovateli služeb veškeré informace vztahující se k předmětu této smlouvy a předat mu veškeré existující doklady potřebné pro řádné plnění této smlouvy.
2. Příjemce služeb je povinen poskytovat poskytovateli služeb součinnost, která je nutná k řádnému plnění této smlouvy a bezodkladně oznamovat poskytovateli služeb všechny skutečnosti rozhodné pro náležité plnění této smlouvy.
3. Příjemce služeb je oprávněn kdykoliv provést kontrolu plnění povinností poskytovatele služeb.
4. Příjemce služeb je povinen umožnit po dobu trvání této smlouvy poskytovateli služeb vzdálený přístup k programovému vybavení „DOMUS“. V případě aktualizace programového vybavení nebo plánované technické odstávky hardware příjemce služeb informuje poskytovatele služeb o této skutečnosti 48 hodin předem, a to minimálně e-mailem.

Čl. 5

Doba plnění

1. Poskytovatel služeb je povinen zahájit správu nemovitostí dle této smlouvy od 1.1.2024.
2. Příjemce služeb předá spravované nemovitosti do správy poskytovateli služeb, a to prostřednictvím správce bytových domů na základě předávacích protokolů, které budou obsahovat zejména:
 - a) označení spravovaných nemovitostí a popis jejich současného stavu,
 - b) soupis dokladů vztahujících se ke spravovaným nemovitostem a předávaných poskytovateli služeb (např. seznam nájemců, dokumentace týkající se nájemců, podklady z účetnictví, platné revizní zprávy, apod.).

Současně příjemce služeb předá poskytovateli služeb i veškerou existující technickou dokumentaci spravovaných nemovitostí, kterou má příjemce služeb k dispozici.

Čl. 6

Odměna poskytovatele služeb, platební podmínky

1. Odměna poskytovatele služeb za plnění této smlouvy byla stanovena dohodou smluvních stran na základě nabídky poskytovatele služeb a je složena z těchto položek:
 - a) měsíční odměny stanovené součinem počtu spravovaných jednotek a jednotkové ceny za každou spravovanou jednotku (spravovaný byt, bytovou jednotku a nebytový prostor), a to ve výši 92,50 Kč bez DPH za spravovanou jednotku měsíčně,
 - b) DPH v zákonem stanovené výši (dále jen „odměna“).
2. Odměna obsahuje veškeré náklady a režie poskytovatele služeb včetně přiměřeného zisku, nezbytné pro úplný a bezvadný výkon všech činností, sjednaných touto smlouvou. Odměna dále obsahuje veškeré náklady, včetně výdajů na zajištění havarijní služby mimo obvyklou pracovní dobu a režii poskytovatele služeb, nezbytné pro úplný a bezvadný výkon všech činností sjednaných touto smlouvou, výjma nákladů poskytovatele služeb, souvisejících s vyklízením bytů a nebytových prostor. Tyto náklady budou hrazeny na základě samostatně vystavených faktur, jejichž přílohami budou protokoly o vyklízení a doklady o skutečně vynaložených nákladech poskytovatele služeb.
3. Odměna dále neobsahuje náklady na:
 - a) servisní činnost nezbytně nutnou pro řádný provoz spravovaných nemovitostí, zejména odečty fakturačních a poměrových měřidel včetně jejich servisu, čištění komínů, obsluhu a provoz výtahů,
 - b) soudní poplatky při vymáhání pohledávek, poplatky za SIPO a poštovní poukázky,
 - c) provozní revize zařízení dle příslušných ČSN a předpisů ČÚBP, zejména u elektroinstalací a zařízení, hromosvodů, hasicích přístrojů a hydrantů, výtahů a vzduchotechniky,
 - d) protipožární a bezpečnostní kontroly,
 - e) odstranění závad z revizí,
 - f) provádění dezinfekce, desinsekce a deratizace,
 - g) provozní údržbu, havarijní a běžné opravy,
 - h) dodávku médií zejména tepla a ohřev teplé užitkové vody, elektrické energie, studené vody, plynu, odečty fakturačních a poměrových měřidel a provoz výtahů
 - i) úklid společných prostor,
 - j) domovnícké služby, pokud se příjemce služeb rozhodne tyto vyžadovat.
4. Služby a dodávky dle čl. 6 odst. 3 této smlouvy poskytovatel služeb pouze zajišťuje a jejich úhrada bude provedena zvlášť, podle skutečně vynaložených nákladů. Cena za tyto dodávky a služby musí být předem projednána a odsouhlasena příjemcem služeb.
5. Smluvní strany se dohodly, že bez nutnosti uzavírat v této věci písemný dodatek k této smlouvě se odměna v čl. 6.1 pro následující kalendářní rok (poprvé rok 2025) mění tak, že novou výší odměny pro další kalendářní rok je odměna vypočítaná jako násobek odměny sjednané v čl. 6.1 této smlouvy a průměrné roční míry inflace (vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen), kterou stanoví Český statistický úřad pro uplynulý kalendářní rok. Tato nová výše odměny bude v každém dalším kalendářním roce tvořit odměnu dle čl. 6.1 této smlouvy a bude navyšována/snižována v dalším kalendářním roce v souladu s tímto ustanovením.
6. Příjemce služeb neposkytne poskytovateli zálohu.

7. Výše měsíční odměny bude měněna v závislosti na změně počtu spravovaných jednotek. Ke změně počtu může dojít v případě, že příjemce služeb některé bytové domy, bytové jednotky, popřípadě nebytové prostory převede do vlastnictví jiné osoby, nebo z důvodu, že příjemce služeb tyto bytové domy, bytové jednotky, popřípadě nebytové prostory nově nabude do svého vlastnictví, nebo z důvodu, že příjemce služeb již nebude požadovat jejich správu nebo bude požadovat i správu jiných nemovitostí, než těch, které jsou uvedeny v době uzavření této smlouvy. Tato změna smlouvy, spočívající ve změně počtu spravovaných nemovitostí nebude realizována formou dodatku této smlouvy.
8. Odměna podle čl. 6 odst. 1 písm. a) a b) bude poskytovateli služeb hrazena měsíčně na základě faktur vystavených poskytovatelem služeb příjemci služeb 1x měsíčně vždy k poslednímu kalendářnímu dni příslušného měsíce. Cena za práce, dodávky a služby, které nejsou součástí sjednané odměny a které poskytovatel služeb zajišťuje, bude uhrazena přímo dodavateli těchto dodávek, prací nebo služeb, nebude-li dohodnuto jinak.
9. Splatnost faktur byla dohodou smluvních stran stanovena na 30 dnů ode dne jejich prokazatelného doručení příjemci služeb.
10. Poskytovatel služeb je povinen vystavit a předat fakturu tak, aby byla příjemci služeb doručena nejpozději do 15. dne následujícího kalendářního měsíce.
11. Faktura bude uhrazena bezhotovostním převodem na účet poskytovatele služeb uvedený v preambuli této smlouvy. Zaplacením se pro účely této smlouvy rozumí odepsání příslušné částky z účtu příjemce služeb. Faktura musí obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a účetního dokladu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Příjemce služeb si vyhrazuje právo před uplynutím doby splatnosti vrátit fakturu, pokud neobsahuje požadované náležitosti nebo obsahuje nesprávné cenové údaje. Oprávněným vrácením faktury, přestává běžet původní doba splatnosti. Opravená nebo přepracovaná faktura bude opatřena novou dobou splatnosti.

Čl. 7 Sankční ujednání

1. Pokud v důsledku nesplnění povinnosti poskytovatele služeb vyplývající z této smlouvy vznikne příjemci služeb jakákoliv finanční povinnost (penále, škoda, dodatečná platba, a pod.) je poskytovatel služeb povinen uhradit příslušnou finanční částku příjemci služeb v plné výši a zaplatit smluvní pokutu ve výši rovnající se polovině předmětné finanční částky.
2. V případě prodlení příjemce služeb se zaplacením faktury vystavené poskytovatelem služeb v souladu s čl. 5 této smlouvy je příjemce služeb povinen zaplatit poskytovateli služeb úrok z prodlení ve výši 0,01 % z nezaplacené částky, a to za každý i započatý den prodlení.
3. Zaplacením smluvní pokuty a úroku z prodlení není dotčen nárok na náhradu škody.

Čl. 8 Odpovědnost za škodu

1. Poskytovatel služeb je povinen bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy sjednat s pojišťovnou pojištění své odpovědnosti za škody, které by mohly vzniknout příjemci služeb nebo třetím osobám v souvislosti s výkonem správy nemovitostí dle této smlouvy, pokud tak již neučinil. Náklady na pojištění nese poskytovatel služeb a má je zahrnuty ve sjednané odměně dle čl. 5 odst. 1 této smlouvy.
2. Pokud při plnění této smlouvy dojde ke způsobení škody příjemci služeb nebo třetím osobám z titulu opomenutí, nedbalosti nebo neplněním podmínek vyplývajících ze zákona, technických nebo jiných norem nebo vyplývajících z této smlouvy je poskytovatel služeb povinen bez zbytečného odkladu tuto škodu uhradit. Veškeré náklady s tím spojené nese poskytovatel služeb. Poskytovatel služeb neodpovídá za škodu, došlo-li ke škodě prokazatelně zaviněním příjemce služeb, nájemců bytů či nebytových prostor nebo zaviněním třetích osob. Poskytovatel služeb odpovídá i za škodu způsobenou opomenutím, nedbalostí nebo neplněním podmínek vyplývajících ze zákona, technických nebo jiných norem těmi, kteří pro něj služby vykonávají.
3. Za škody na majetku, životě a zdraví obyvatel domů a třetích osob je poskytovatel služeb odpovědný zejména v případech kdy:
 - a) nerealizoval s příjemcem služeb sjednané a ze strany příjemce služeb finančně zajištěné opravy společných částí domů,
 - b) nezajistil pravidelné prohlídky, kontroly a revize a z nich vyplývající následné opravy u společných částí domů.

Čl. 9 Vyšší moc

1. Za vyšší moc se pro účely této smlouvy považují okolnosti mající vliv na výkon prací a služeb sjednaných touto smlouvou, které nejsou závislé na smluvních stranách a které smluvní strany nemohou ovlivnit. Jedná se např. o válku, mobilizaci, povstání, živelné pohromy apod.
2. Pokud se plnění dle této smlouvy za sjednaných podmínek stane nemožným v důsledku vzniku vyšší moci, strana, která se bude chtít na vyšší moc odvolat, požádá druhou stranu o úpravu smlouvy ve vztahu k předmětu, ceně a době plnění. Pokud nedojde k dohodě, má strana, která se důvodně odvolala na vyšší moc, právo od této smlouvy odstoupit. Účinnost odstoupení nastává v tomto případě dnem doručení písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.

Čl. 10 Ukončení smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Tuto smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Příjemce služeb může od této smlouvy odstoupit, pokud poskytovatel služeb neplní řádně a včas povinnosti stanovené mu touto smlouvou (neprovádí řádně správu nemovitostí) nebo nezahájí ve sjednaném termínu dle čl. 5 odst. 1. plnění této smlouvy. Poskytovatel služeb může od této smlouvy odstoupit, pokud je příjemce služeb v prodlení delším než 60 dnů se zaplacením odměny

stanovené v čl. 6 odst. 1. této smlouvy. Odstoupení nabývá účinnosti dnem následujícím po dni prokazatelného doručení jeho písemného vyhotovení druhé smluvní straně.

4. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy bylo písemné vyhotovení výpovědi doručeno druhé smluvní straně.
5. Ode dne ukončení této smlouvy je poskytovatel služeb povinen nepokračovat ve své činnosti. Je však povinen upozornit příjemce služeb na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící příjemci služeb nedokončením činnosti, související se správou.
6. V době nejpozději jeden měsíc před ukončením platnosti této smlouvy je poskytovatel služeb povinen předat protokolárně veškerou dokumentaci, spisy, veškerá elektronická data, veškerá smluvní ujednání, seznamy odběrných míst s čísly hlavních a poměrových měřidel a termínu jejich zákonné výměny, klíče od společných prostor a uvolněných bytů, bytových jednotek, nebytových prostor, týkající se spravovaných nemovitostí příjemci služeb, nebo jím pověřené osobě.
7. Byla-li příjemcem služeb udělena poskytovateli služeb plná moc k jednáním jménem příjemce služeb, považuje se tato plná moc za odvolanou ke dni ukončení této smlouvy, pokud ji příjemce služeb neodvolá dříve.
8. V případě kdy dojde k ukončení smlouvy k 31.12. daného kalendářního roku je poskytovatel služeb povinen provést vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu, a to nejpozději do 90 dnů ode dne zániku smlouvy pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Za provedení tohoto vyúčtování nepřísluší poskytovateli služeb zvláštní odměna.

Čl. 11 Závěrečná ustanovení

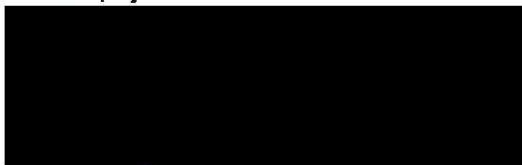
1. Tato smlouva byla projednána na schůzi Rady města Žďár nad Sázavou č. 38 konané dne 04.12.2023 a schválena usnesením přijatým pod č.j. 2294/2023/SRI/RM.
2. Poskytovateli služeb svědčí zákonné zmocnění (zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zák. č. 128/2000 Sb., o obcích) ke shromažďování, nakládání a zpracovávání osobních údajů v souvislosti s uzavřením této smlouvy.
3. Poskytovatel služeb podpisem této smlouvy souhlasí s jejím uveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv ("zákon o registru smluv").
4. Smluvní strany se dohodly, že stranou povinnou k uveřejnění této smlouvy v centrálním registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv ("zákon o registru smluv") je příjemce služeb, které je povinno tuto smlouvu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy odeslat k uveřejnění v registru smluv.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že žádné ustanovení v této smlouvě nemá charakter obchodního tajemství, jež by požadovalo zvláštní ochrany.

6. Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
7. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, když každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
8. Vztahy smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že tato byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.1.2024.

Ve Žďáře nad Sázavou **13. 12. 2023**

Ve Žďáře nad Sázavou dne **18. 12. 2023**

Za příjemce služeb:



Ing. Martin Mrkos ACCA
starosta

Za poskytovatele služeb:



Ing. Petr Scheib
prokurista

