

Smlouva
o zajištění výkonu správy majetku a výkonu dalších činností
SM2400000126

Uzavřená mezi smluvními stranami

Městská část Praha 11

se sídlem Praha 4, Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 149 41

IČO: 00231126

DIČ: CZ00231126

Zastoupená: PhDr. Janem Jarošem, místostarostou

Bankovní spojení:

Č.ú.

(dále také jen „Vlastník, Městská část Praha 11 nebo MČ Praha 11“)

a

Jíhoměstská majetková a.s.

se sídlem Praha 4, Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 149 00

IČO: 28199081

DIČ: CZ28199081

Zastoupená: Ing. Radkem Adamcem, předsedou představenstva a Ing. Zdeňkem Hamajem, místopředsedou představenstva

Bankovní spojení:

Č.ú.:

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12900

(dále také jen „Správce“)

HLAVA I

Preambule

- 1.1 Městská část Praha 11 je veřejnoprávní korporací, jejíž postavení, působnost a výkon činností v přenesené i samostatné působnosti upravuje především zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen “zákon o HMP”), a rovněž další právní předpisy. Městská část Praha 11 má vlastní majetek, vlastní příjmy vymezené zákonem o HMP a zvláštním zákonem a hospodaří za podmínek stanovených zákonem o HMP nebo zvláštním zákonem podle vlastního rozpočtu. Městská část Praha 11 ve smyslu ustanovení § 34 zákona o HMP nakládá za podmínek stanovených tímto zákonem a Statutem hlavního města Prahy se svěřeným majetkem hlavního města Prahy a vykonává přitom práva a povinnosti vlastníka nemovitých věcí. Hovoří-li se v této smlouvě o bytu, bytové jednotce a nebytovém prostoru,

ať v jednotném či množném čísle (též jako nemovitá věc nebo nemovité věci), rozumí se tím prostory ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., zákona č. 40/1964 Sb. a zákona č. 89/2012 Sb. Pro účely této smlouvy se Městská část Praha 11 označuje jako Vlastník.

- 1.2 Jihoměstská majetková a.s. je akciovou společností založenou podle českého práva, jejímž zakladatelem a jediným akcionářem je Vlastník. Jihoměstská majetková a.s. byla založena především za účelem správy majetku Vlastníka a k výkonu dalších činností ve prospěch Vlastníka. Pro účely této smlouvy se Jihoměstská majetková a.s. označuje jako Správce.
- 1.3 Účelem této smlouvy je zajištění výkonu práv a povinností vyplývajících ze soukromoprávních a veřejnoprávních vztahů k majetku Vlastníka, uskutečňování právních jednání, ale i faktických úkonů a činností, jejichž výsledkem bude řádná péče o majetek Vlastníka, jeho údržba, opravy a technické zhodnocení, zajišťování a obstarávání jeho provozu, a to jak z hlediska majetkoprávního, ekonomického, tak i stavebně-technického.
- 1.4 Vlastník se za užití ustanovení § 11 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „ZZVZ“), ve znění pozdějších předpisů (tzv. in-house výjimky), rozhodl uzavřít se Správcem tuto smlouvu o zajištění správy majetku a výkonu dalších činností. Správce s uzavřením této smlouvy s Vlastníkem souhlasí a prohlašuje, že po celou dobu účinnosti této smlouvy dodrží zákonné podmínky pro uplatnění výše vymezené výjimky.
- 1.5 Správce v současné době poskytuje Vlastníku mimo jiné služby v oblasti zajištění výkonu správy bytového, nebytového a dalšího nemovitého majetku. Vzájemný vztah je upraven na základě mandátní smlouvy o zajištění výkonu správy bytového fondu a nemovitého majetku ve svěřené správě městské části na území městské části Praha 11 č. SM0700001109 uzavřené dne 19.12.2007 ve znění všech dodatků (dále jen původní smlouva). Účinností této Smlouvy o zajištění výkonu správy majetku a výkonu dalších činností zaniká platnost a účinnost původní smlouvy č. SM0700001109 včetně všech jejích dodatků. Datum účinnosti této smlouvy je uvedeno v Hlavě XIV Závěrečná ustanovení.
- 1.6 Smluvní strany si tímto vzájemně prohlašují, že jsou připraveny a způsobilé tuto smlouvu uzavřít, veškerá práva a povinnosti z ní vyplývající převzít a řádně je plnit. Správce rovněž prohlašuje, že ke všem činnostem, které jsou předmětem této smlouvy, má příslušná oprávnění k podnikání a příslušnou odbornost. Vlastník prohlašuje, že tato smlouva je uzavírána po splnění všech zákonem stanovených podmínek pro platnost právního jednání činěného jménem Vlastníka jakožto veřejnoprávní korporace.

HLAVA II

Předmět smlouvy

- 2.1 Předmětem této smlouvy je zajištění výkonu správy majetku Vlastníka a výkonu dalších činností souvisejících s tímto majetkem pro Vlastníka, a to v rozsahu a za podmínek definovaných touto smlouvou.
- 2.2 Spravovaným majetkem podle této smlouvy se rozumí majetek Vlastníka, ať už majetek jeho vlastní či Vlastníku svěřený k hospodaření, který je uvedený v příloze č. 1 této smlouvy.
- 2.3 Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že příloha č. 1 bude průběžně aktualizována dle změn v rozsahu a struktuře Spravovaného majetku a rozsahu správy, a to Odborem správy

majetku Úřadu městské části Praha 11 (dále jen „ÚMČ“), který bude provádět aktualizace na základě písemného požadavku Odboru územního rozvoje nebo Odboru majetkoprávního. Aktualizované znění přílohy č. 1 s vyznačeným dnem účinnosti aktualizace se dnem účinnosti aktualizace stává nedílnou součástí smlouvy jako její příloha č. 1. Při každé aktualizaci bude tato příloha neprodleně prokazatelně předána Správci.

- 2.4 Správce při výkonu činností dle této smlouvy jedná jménem a na účet Vlastníka, a to na základě pokynů Vlastníka.

HLAVA III

Rozsah činnosti správce

- 3.1 Správce se zavazuje poskytovat Vlastníkovi činnosti v oblasti Vlastnické správy, zejména, nikoliv však výlučně:

- a. vést a aktualizovat majetkovou evidenci Spravovaného majetku v členění, ve formě a pomocí nástrojů dle písemných pokynů Vlastníka, a poskytovat Vlastníkovi informace a data z této evidence;
- b. vést a aktualizovat evidenci využití Spravovaného majetku, zejména evidenci nájemců, pachtýřů či uživatelů pronajatého, propachtovaného či jinak využitého Spravovaného majetku, přičemž je povinen dodržovat přísl. ustanovení zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, včetně nařízení o ochraně osobních údajů č. 2016/679 (dále jen „GDPR“), tedy přijmout všechna opatření uvedená v článku 32 GDPR, jejichž přijetí po něm lze spravedlivě požadovat s přihlédnutím ke stavu techniky, nákladům na provedení, povaze, rozsahu, kontextu a účelům zpracování i k různě pravděpodobným a různě závažným rizikům pro práva a svobody fyzických osob. Správce jako zpracovatel zejména dohlédne, že:

- zajistil umístění dat v zabezpečeném datovém centru, které využívá následující prostředky zabezpečení:
 - přístup do serverovny je umožněn pouze autorizovaným osobám na základě předložení průkazu totožnosti;
 - server je uzamčen v místnosti, ke které má klíč pouze oprávněná osoba;
- zabezpečil data v systému tak, aby se jeden správce údajů nemohl seznámit s údaji shromažďovanými pro jiného správce údajů;
- zajišťuje neustálou důvěrnost, integritu, dostupnost a odolnost systémů a služeb zpracování, a to zejména vytvářením pravidelných záloh;
- provádí pravidelné testování, posuzování a hodnocení účinnosti zavedených technických a organizačních opatření pro zajištění bezpečnosti zpracování;

zpracovatel je oprávněn v průběhu trvání smlouvy zkvalitňovat opatření přijatá k ochraně osobních údajů;

- c. neprodleně oznamovat Vlastníkovi neoprávněné užívání Spravovaného majetku a navrhopvat a přijímat potřebná opatření pro zjednání nápravy dle dispozic Vlastníka;
- d. vyjadřovat se písemně Vlastníkovi ke stavebním úpravám a změnám spravovaného majetku, ke kterým je třeba ohlášení stavebnímu úřadu či stavebního povolení v souladu se stavebním zákonem v platném znění (zákon č. 183/2006 Sb., od 01.01.2024 zákon č.

283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů); v této souvislosti podat návrh Vlastníkovi na vyhotovení nové nájemní smlouvy nebo dodatku v souladu s pokynem Vlastníka;

- e. na žádost Vlastníka vyhotovovat podklady pro právní jednání Vlastníka (např. se soudy, s pojišťovnou apod.) v případech, kdy jednání bude provádět sám Vlastník nebo jím zmocněná osoba;
 - f. zastupovat Vlastníka při jednáních orgánů společenství vlastníků v domech, ve kterých společenství vlastníků vzniklo a Vlastník je členem tohoto společenství vlastníků; přitom se řídit prokazatelně sdělenými rozhodnutími v mezích zmocnění Vlastníka ohledně hlasování na schůzi shromáždění vlastníků jednotek;
 - g. informovat Vlastníka o datu konání každé schůze shromáždění vlastníků jednotek neprodleně poté, co se o jejím konání Správce sám dozví;
 - h. informovat Vlastníka o pořadu jednání schůze shromáždění vlastníků jednotek s komentářem Správce k navrženým bodům jednání majícím právní či finanční dopad na Vlastníka (např. rozhodování o výši příspěvku na úhradu nákladů spojených se správou společných částí domu a pozemků, způsob rozúčtování záloh na služby spojené s užíváním jednotek, rozdělení případného zisku, mimořádné finanční příspěvky uložené vlastníkům, změna stanov, změna prohlášení vlastníka, souhlas vlastníka se zřízením zástavního práva k jednotkám a jednání, které by mohlo zasahovat do práv nájemců jednotek ve vlastnictví městské části Praha 11, (dále jen „MČ Praha 11“), volba výboru, volba kontrolní komise) s tím, že podklad pro jednání Rady MČ Praha 11 bude před projednáním RMČ zástupcem Správce kontrasignován;
 - i. vést průběžnou evidenci odpadů a podávat hlášení do integrovaného systému plnění ohlašovacích povinností (ISPOP) za všechny objekty uvedené v příloze;
- přitom bližší podmínky výkonu těchto činností stanoví zástupce Vlastníka pro tuto oblast, Odbor správy majetku, písemným prováděcím pokynem;

3.2 Správce se zavazuje poskytovat Vlastníku činnosti v oblasti technické správy a provozu Spravovaného majetku, zejména, nikoliv však výlučně:

- a. vést, trvale aktualizovat a archivovat technickou evidenci a dokumentaci Spravovaného majetku v členění a ve formě dle pokynů Vlastníka, a poskytovat Vlastníkovi informace a data z této evidence;
- b. zajišťovat provoz Spravovaného majetku v souladu s účelem, ke kterému je určen;
- c. obstarávat povinnosti ukládané Vlastníkovi zejména, nikoli však výlučně právními, bezpečnostními, hygienickými, požárními a technickými předpisy, příp. povinnostmi vyplývajícími z usnesení příslušných orgánů společenství vlastníků v domech, ve kterých má Vlastník jednotky;
- d. smluvně zajišťovat u oprávněných subjektů dodávku médií a servisní činnosti nezbytně nutné pro bezproblémový provoz Spravovaného majetku, zejména dodávku el. energie, plynu, pitné vody, tepla a teplé vody, odvoz odpadků, všech nutných revizí, údržby a revizí výtahů, společných televizních antén, kamerových systémů v domech, apod., a to včetně provádění kontroly sjednaných podmínek dodavatelských služeb, zejména poskytovaného množství a účtované ceny;
- e. smluvně zajišťovat odečet měřidel SV, TUV a tepla a provádět komplexní vyúčtování všech úhrad za plnění spojená s užíváním Spravovaného majetku;
- f. bezodkladně oznamovat Vlastníkovi havarijní, krizové či neobvyklé situace na Spravovaném majetku a předávat podklady přísl. orgánu státní správy za účelem vydání havarijního

- výměru a bez zbytečného odkladu informovat správce inženýrských sítí o vzniklé poruše nebo havárii;
- g. smluvně zajišťovat u odborně kvalifikovaných subjektů provádění potřebných oprav a údržby Spravovaného majetku;
 - h. smluvně zajišťovat pravidelný úklid a údržbu společných částí domů, souvisejících chodníků včetně zimní údržby (odklizení sněhu) a předzahrádek či jiných funkčně nebo jinak souvisejících ploch v rámci Spravovaného majetku;
 - i. smluvně zajišťovat provedení všech povinných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v rámci Spravovaného majetku dle příslušných norem a předpisů státního odborného dozoru, odstranění závad zjištěných při revizích technických zařízení v termínech a způsobem stanoveným obecně závaznými normami a předpisy a přecejchování měřící techniky v termínu dle příslušných norem a předpisů;
 - j. řádně a včas uplatňovat a vymáhat odstraňování závad a poškození způsobená na Spravovaném majetku nájemci, pachtýři, uživateli či osobami, které s nimi Spravovaný majetek či jeho části užívají;
 - k. kontrolovat stav majetku, a požadovat, aby nájemce užíval Spravovaný majetek, jeho vybavení a zařízení, společné části domů, jakož i poskytované služby, řádně a způsobem stanoveným obecně závaznými právními předpisy a provozními řády domů;
 - l. označit vně u vstupních dveří domů tabulkou s názvem a adresou Vlastníka a správce domu resp. jednotky, pokud to je možné;
 - m. smluvně zajišťovat potřebnou dezinfekci, dezinsekcí a deratizaci Spravovaného majetku;
 - n. smluvně zajišťovat nepřetržitou havarijní službu, přitom v případě havárie je Správce povinen neprodleně zahájit práce na odstranění havarijního stavu a informovat Vlastníka o havárii a výši ceny za následnou opravu v souladu s právy a povinnostmi smluvních stran;
 - o. operativně zajišťovat odstraňování poruch v dodávce všech médií;
 - p. podávat Vlastníkovi návrhy na nezbytné rozsáhlejší opravy či rekonstrukce Spravovaného majetku, které jsou nad rámec zmocnění k realizaci v samostatné působnosti Správce dle této smlouvy;
 - q. technicky, protokolárně a fyzicky předávat byty, bytové jednotky a nebytové prostory nájemcům, pachtýřům či jiným uživatelům a tento majetek od těchto osob, či jejich zástupců zpět přebírat podle pokynů Vlastníka;
 - r. určit u každého bytu, bytové jednotky, nebytového prostoru či jiné položky Spravovaného majetku pověřenou osobu (právníckou nebo fyzickou), na kterou se mohou nájemci, pachtýři či uživatelé kdykoliv obracet v případě poruchy, havárie či jiné události spojené s užíváním Spravovaného majetku a zajistit, aby jméno této osoby a způsob jejího kontaktování byly trvale zveřejněny na trvale přístupném místě Spravovaného majetku;
 - s. neprodleně informovat nájemce, pachtýře či uživatele o havárii nebo jiné závažné události, týkající se daného Spravovaného majetku a udílet těmto osobám pokyny při řešení či odvrácení těchto událostí;
 - t. prokazatelně informovat nájemce, pachtýře či uživatele o pravidlech a způsobu užívání společných částí v domech a jednotkách v rámci Spravovaného majetku;
 - u. v rámci MDC zajišťovat (tj. multifunkčního dohledového centra) obsluhu bezpečnostního kamerového systému (CCTV) a zajišťovat obsluhu elektronického požárního systému (EPS) a elektronický zabezpečovací systém (EZS), monitoring spotřeby energií, pokud jsou instalovány, a to sedm dní v týdnu, 24 hodin denně;

- v. zajišťovat datové propojení mezi monitorovaným objektem a MDC;
- w. poskytovat prostřednictvím koordinátora správce informace o napadení monitorovaného prostoru, informovat městskou část Praha 11, Oddělení krizového řízení Odboru kanceláře starosty Úřadu městské části Praha 11, Městskou policii hlavního města Prahy a Policii České republiky;
- x. předávat Vlastníkovi k archivaci kompletní dokumentaci k výběru zhotovitelů ke jmenovitým opravám, které jsou součástí rozpočtu, a k vybraným akcím nad 100.000 Kč včetně DPH;

přítom bližší podmínky výkonu těchto činností stanoví zástupce Vlastníka pro tuto oblast, Odbor správy majetku, nebo Odbor kancelář tajemníka, písemným prováděcím pokynem;

- 3.3 Správce se zavazuje poskytovat Vlastníkovi činnosti v oblasti vztahů k nájemcům, pachtýřům či uživatelům Spravovaného majetku, zejména, nikoliv však výlučně:
- a. vést a trvale aktualizovat evidenci nájemců, pachtýřů či uživatelů Spravovaného majetku, přičemž je povinen dodržovat přísl. ustanovení zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, včetně GDPR; přitom je povinen zvláště evidovat a ukládat všechny originály dokumentů spojené s nájmy, pachtý a jiným využitím Spravovaného majetku a úhrad za plnění poskytovaná s tím spojeným pro potřeby řádného vymáhání pohledávek a dalších nároků Vlastníkem, a neprodleně poskytovat Vlastníkovi informace a data z této evidence;
 - b. předepisovat, vybírat a evidovat nájemné, pachtovné, zálohy na úhradu za plnění spojená s užíváním, peněžité jistoty, Spravovaného majetku a jejich vyúčtování, provádět změny nájemného, pachtovného a záloh na služby, v případě včasného nezaplacení platby upomínat zaplacení s předepsaným poplatkem z prodlení či úrokem z prodlení, a to vše v souladu s obecně závaznými předpisy a pokyny vlastníka; Správce též zajistí prokazatelně a v souladu s obecně závazným právním předpisem předání veškerých změn úhrad nájemcům, pachtýřům či uživatelům Spravovaného majetku;
 - c. provádět vyúčtování tepla, teplé užitkové vody a ostatních služeb na jednotlivé nájemce, pachtýře či jiné uživatele dle platných předpisů, dle zavedené měřicí a regulační techniky, dle Pravidel pro poskytování a rozúčtování plnění (služeb) nezbytných při užívání jednotek, vést dokladovou evidenci ohledně účtování služeb nájemcům, pachtýřům či jiným uživatelům dle obecně závazných předpisů pro rozúčtování služeb tak, aby umožňovala jednoznačné doložení jakékoliv jednotlivé částky služeb, zejména pro potřeby soudních sporů; předat Vlastníkovi k archivaci veškeré dokumenty a písemnosti ekonomického charakteru po 3 letech od ukončení účetního období ve smyslu zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě, ve znění pozdějších předpisů;
 - d. připravovat podklady pro uzavírání smlouvy o nájmu bytu, nájemní smlouvy o nájmu nebytových prostor či pachtovních smluv dle pokynů Vlastníka, včetně jejich dodatků a příloh; zajistit fyzickou prohlídku bytu, bytové jednotky či nebytového prostoru a následně jeho protokolární předání či převzetí, a to včetně zajištění podpisu smluvních stran na příslušných dokumentech; analogicky se postupuje i u jiných smluv k využití Spravovaného majetku;
 - e. v případě prodlení nájemce, pachtýře či uživatele s jakoukoliv předepsanou úhradou zasílat prokazatelným způsobem 1. upomínku se stanovením náhradního termínu pro zaplacení, a to nejdéle do konce kalendářního měsíce následujícího po měsíci, kdy měla být úhrada provedena; v případě, že pohledávka nebude zaplacená ve lhůtě stanovené v 1. upomínce,

bezodkladně upozornit Vlastníka a zároveň předat podklady potřebné pro další kroky (zaslání další upomínky - kvalifikované před žalobní výzvou, výpovědi, sepis žaloby aj.), tyto kroky provede podle svého uvážení Vlastník;

- f. neprodleně, nejdéle však do 7 kalendářních dnů, písemně oznámit Vlastníkovi právní a fyzické uvolnění bytu, bytové jednotky a nebytových prostor ve Spravovaném majetku poté, co tuto skutečnost Správce zjistil;
 - g. podávat návrhy změn nájemních, pachtovních či jiných smluv týkajících se využití Spravovaného majetku a bezodkladně písemně oznámit zánik nájemní, pachtovní či jiné smlouvy;
 - h. předkládat Vlastníkovi návrhy na výpověď nájmu či pachtu z důvodu zvlášť závažného nebo hrubého porušení práv nájemce či pachtýře (a vztahů z těchto práv odvozených); má se za to, že o takovéto porušení jde zejména v případě poškozování majetku Vlastníka závažným nebo nenapravitelným způsobem, při působení závažných obtíží či škod Vlastníkovi či osobám, které Spravovaný majetek užívají, nebo užívá-li pachtýř, nájemce, či osoba jednající na základě práva z těchto vztahů odvozeného Spravovaný majetek k jinému účelu, než bylo ujednáno, případně nechá Spravovaný majetek užívat jiným bez souhlasu Vlastníka ve smyslu ustanovení § 2291, § 2302 a § 2334 a násl. občanského zákoníku, a to obratem poté, co tuto skutečnost Správce zjistí;
 - i. nastanou-li důvody uvedené ve smlouvě nebo vyplývající z přísl. zákona; v případě souhlasu Vlastníka vykonávat související činnosti s ukončením nájemního vztahu, upozornit Vlastníka na blížící se konec nájemních a pachtovních vztahů, tak aby nájemce či pachtýř neužívali Spravovaný majetek po uplynutí sjednané doby užívání ve smyslu § 2230 občanského zákoníku;
 - j. předkládat Vlastníkovi návrhy na zahájení soudního řízení na vyklizení bytů, bytových jednotek či nebytových prostor v případě, že byt, bytová jednotka či nebytový prostor nebyl předán nájemcem, uživatelem nebo pachtýřem v souladu s výpovědí;
 - k. předkládat Vlastníkovi aktuální přehled o stavu pohledávek z titulu nájmu, pachtu či jiného užití daného Spravovaného majetku a dále měsíční přehled o stavu pohledávek ke konci měsíce, a to nejpozději do 20. dne následujícího měsíce;
 - l. přednostně řešit problémy, stížnosti a žádosti nájemců, pachtýřů či uživatelů Spravovaného majetku a stížnosti na tyto osoby;
 - m. provádět prohlídku Spravovaného majetku dle pokynu Vlastníka se třetí osobou, např. znalcem, exekutorem, notářem, zámečnickem, opatrovníkem, atd.;
 - n. provádět na pokyn Vlastníka místní šetření Spravovaného majetku a dále součinnost při výkonu rozhodnutí vyklizením nemovité věci;
 - o. dle pokynu Vlastníka evidovat a připravovat k vydání peněžitých jistot složených v souvislosti s nájmem bytů, bytových jednotek, včetně zákonných úroků;
 - p. spolupracovat s Vlastníkem při prodeji Spravovaného majetku dle jeho pokynů;
- přítom bližší podmínky výkonu těchto činností stanoví zástupce Vlastníka pro tuto oblast, Odbor majetkoprávní, písemným prováděcím pokynem;

3.4 Správce se zavazuje poskytovat Vlastníkovi činnosti v oblasti vedení účetnictví a daňových povinností ve vztahu ke Spravovanému majetku, zejména, nikoliv však výlučně:

- a. vést podle platných a účinných právních předpisů a dle pokynů Vlastníka část účetnictví a záznamní povinnosti Vlastníka týkající se Spravovaného majetku, a to úplně, průkazným

způsobem a správně tak, aby věrně zobrazovalo skutečnosti, které jsou předmětem účetnictví resp. záznamních povinností;

- b. na základě posouzení Správce provádět zaúčtování nákladů na opravy a údržbu v souladu s účetními a daňovými předpisy; Správce je povinen rozlišit výdaj na opravu a na technické zhodnocení; pokud prováděné práce budou mít charakter technického zhodnocení, upozorní Správce na tuto skutečnost Vlastníka;
 - c. provádět věcnou i formální kontrolu účetních dokladů týkající se účetnictví Spravovaného majetku;
 - d. provádět ke dni řádné roční účetní závěrky dokladové inventury závazků a pohledávek, účastnit se na vyžádání fyzicky inventur a ověřit ke dni účetní závěrky, zda stav majetku a závazků v účetnictví odpovídá skutečnosti, a to vč. řádného zaúčtování časového rozlišení nákladů a výnosů;
 - e. účtovat všechny výnosy a náklady, které lze přiřadit k jednotlivým nemovitým věcem, podle č. p., a to včetně nákladů na zúčtovatelné služby a odměny za správu, a dále s rozlišením na uznatelné a neuznatelné náklady a výnosy pro účely daně z příjmů právnických osob dle pokynů Vlastníka;
 - f. vést v evidenci pro účely DPH veškeré údaje vztahující se k daňové povinnosti Vlastníka, zejména údaje potřebné pro správné stanovení daňové povinnosti, ve struktuře a rozsahu dle pokynů Vlastníka tak, aby byl Vlastník schopen sestavit dílčí přiznání k dani a další povinná hlášení za okruh Spravovaného majetku dle této smlouvy;
 - g. zpracovávat a předkládat podklady pro evidenci, statistiku a příp. prodej Spravovaného majetku, rozborů, výkazy a další ekonomické podklady či výstupy podle potřeb a pokynů Vlastníka, přitom veškeré tyto podklady a výstupy musí odpovídat vedenému účetnictví;
 - h. v rámci návrhu finančního plánu na následující rok předá Správce ke schválení Vlastníkovi rozpis jednotlivých plánovaných akcí (tzv. jmenovité akce) provozní údržby a běžných oprav nad 100.000 Kč včetně DPH, přitom Správce u každé akce uvede minimálně druh práce, ulici a č.p. a předpokládanou cenu; v průběhu roku informuje vlastníka předem o všech záměrech oprav a pořízování věcí, jejichž hodnota přesahuje částku 100 000 Kč včetně DPH, a které nejsou uvedeny v rozpise jednotlivých plánovaných akcí provozní údržby a běžných oprav schváleného finančního plánu. Správce podává Vlastníkovi návrh na úpravu finančního plánu;
 - i. zajistit provoz elektronického schvalovacího systému dokladů (wflow) a elektronicky předávat po skončení měsíce dávku účetních dat z iDES k nahrání do systému GINIS;
- přítom bližší podmínky výkonu těchto činností stanoví zástupce Vlastníka pro tuto oblast, Odbor ekonomický, písemným prováděcím pokynem.

HLAVA IV

Práva a povinnosti Správce

- 4.1 Správce je povinen provádět správu Spravovaného majetku dle příslušných platných právních předpisů a podle ustanovení této smlouvy, a to s potřebnou odbornou péčí dle pokynů Vlastníka a v souladu s jeho zájmy. Správce se zavazuje písemně oznámit Vlastníkovi všechny okolnosti, které zjistil při uskutečňování činností dle této smlouvy a (nebo) které zjistil i mimo rámec činností dle této smlouvy, jenž by mohly mít vliv na zadání pokynů a (nebo) změnu pokynů Vlastníka.

- 4.2 Správce je oprávněn ke splnění předmětu této smlouvy použít jiných odborně způsobilých osob, přičemž bude v takovém případě provádět kontrolu práce vykonané těmito třetími osobami. Ve vztahu k Vlastníkovi však odpovídá, jako kdyby záležitost obstaral sám.
- 4.3 Vlastník zmocňuje Správce ke všem úkonům, k nimž při správě Spravovaného majetku obvykle dochází, a to ve všech oblastech činnosti Správce vymezených v Hlavě III této smlouvy. Správce se zavazuje jednat za Vlastníka a ve prospěch Vlastníka na schůzích shromáždění vlastníků jednotek na základě písemné plné moci udělené pro konkrétní schůzi Radou MČ Praha 11. Správce je povinen poskytovat řádně a včas plnění spojené s užíváním bytů, bytových jednotek a nebytových prostor a plnit v souladu s touto smlouvou povinnosti vlastníka s tím spojené stanovené Vlastníkovi obecně závaznými platnými právními předpisy a uzavřenými nájemními či ostatními smlouvami. Správce je přitom povinen přihlížet k oprávněným potřebám nájemců bytů, bytových jednotek a nebytových prostor.
- 4.4 Správce je povinen zúčastňovat se jednání Zastupitelstva MČ Praha 11 a dalších jednání, k nimž je prokazatelně přizván.
- 4.5 Správce je povinen písemně poskytnout informace související s výkonem správy Spravovaného majetku dle této smlouvy, které si Vlastník písemně vyžádá, a to ve lhůtě stanovené Vlastníkem, přitom však Vlastník nebude stanovovat Správci nepřiměřeně krátké lhůty.
- 4.6 Správce se zavazuje zachovat mlčenlivost o všech skutečnostech, které při plnění úkolů podle této smlouvy zjistí, s výjimkou těch skutečností, které je nezbytně nutné zpřístupnit třetím osobám pro umožnění řádného výkonu správy Spravovaného majetku či činností spojených s touto správou a (nebo) skutečností, které je Správce povinen poskytnout podle obecně závazných platných právních předpisů, a to po ukončení této smlouvy.
- 4.7 Správce je povinen dodržovat povinnosti vyplývající pro něj ze zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, včetně GDPR.
- 4.8 Vzhledem k tomu, že Správce vede a zpracovává veškeré údaje a informace o Spravovaném majetku, jeho využití vč. související účetní a daňové agendy v systémech iDES a Wflow, zavazuje se Správce zajistit Vlastníku vzdálený přístup do Wflow a náhled do iDES. Podrobnější vymezení pravidel tohoto přístupu bude upraveno písemným pokynem. Zajištění vzdáleného přístupu nenahrazuje povinnost Správce sdělovat informace Vlastníkovi, které si vyžádá nebo na které má nárok podle ustanovení této smlouvy.
- 4.9 Správce zajistí a zpřístupní Vlastníkovi zálohu účetních dokladů dle skutečného stavu schvalování v systémech Wflow a iDES, vždy čtvrtletně, a to k 25. dni následujícího měsíce nebo nejbližší následující pracovní den. Zároveň Správce z důvodu obnovy zajistí a zpřístupní každoročně, a to do konce února následujícího roku, ve stavu k 31. 12., kompletní zálohu všech účetních dokladů za daný kalendářní rok.
- 4.10. Vlastník se zavazuje, že poskytne Správci přístup do informačního systému GINIS, který používá pro účely vedení a zpracovávání účetní a daňové agendy o Spravovaném majetku. Správce se zavazuje, v případě, že bude přístup dodán, technicky akceptován a otestován, že jej začne do 31.12.2025 pro uvedené účely používat.

HLAVA V

Omezení činnosti Správce

- 5.1 Správce není oprávněn nakládat se Spravovaným majetkem jiným způsobem, než jak stanoví tato smlouva, zejména není oprávněn kteroukoliv ze spravovaných nemovitých věcí nebo jejich částí (včetně pozemku) prodat, zastavit či k ní zřídit věcné břemeno či jinak zatížit.
- 5.2 Správce není oprávněn udělovat souhlas k podnájmu v bytech, bytových jednotkách a nebytových prostorech.
- 5.3 Správce není oprávněn uzavírat a vypovídat nájemní smlouvy k bytům, bytovým jednotkám a nebytovým prostorům.
- 5.4 Správce není oprávněn jednat na schůzi shromáždění vlastníků jednotek nebo v orgánech společenství vlastníků jednotek nad rámec udělené plné moci nebo v případech, kdy je s právním jednáním Správce vyžadován výslovný souhlas Vlastníka.

HLAVA VI

Práva a povinnosti Vlastníka

- 6.1 Vlastník si vyhrazuje právo zejména:
 - a. rozhodovat o nájemcích bytů, bytových jednotek a nebytových prostor, vydávat pokyny k užívání bytů, bytových jednotek a nebytových prostor a podepisovat nájemní smlouvy, výpovědi, dohody atd.; obdobně v případě pachtu či jiného využití Spravovaného majetku;
 - b. rozhodovat zejména prostřednictvím finančního plánu o výši a účelu užití prostředků na provoz, opravy Spravovaného majetku,
 - c. vyžadovat informace o správě a provozu Spravovaného majetku,
 - d. nahlížet do všech dokladů, souvisejících s činností Správce dle této smlouvy, v této oblasti kontrolovat jejich správnost a úplnost,
 - e. stanovit výši nájemného, pachtovného či jiných úplat u Spravovaného majetku,
 - f. kontrolovat účetní doklady kdykoliv v průběhu roku,
 - g. kontrolovat oprávněnost a správnost účetních zápisů,
 - h. provádět kontrolu výkonu činností vykonávaných Správcem na základě této smlouvy, a to po předchozím upozornění kdykoliv v provozní době prostřednictvím svých pověřených zaměstnanců či prostřednictvím třetích osob zmocněných Vlastníkem,
- 6.2 Vlastník se zavazuje:
 - a. určit odpovědného zástupce pro styk se Správcem,
 - b. pokud je to možné, předat s dostatečným předstihem před datem jejich účinnosti Správci nájemní smlouvu, pachtovní smlouvu či jinou smlouvu o užívání Spravovaného majetku, podepsanou zástupcem Vlastníka,
 - c. nést náklady na základní pojištění Spravovaného majetku,
 - d. předat Správci vyžádaná potřebná pověření (plné moci) nutné k výkonu práv vyplývajících z této smlouvy,
 - e. oznámit Správci vznik každého společenství vlastníků jednotek ve Spravovaném majetku, a to do 7 pracovních dnů ode dne doručení oznámení příslušného katastrálního úřadu o zápisu vlastnického práva k jednotce ve prospěch třetího vlastníka jednotky.

- f. neprodleně informovat Správce o rozhodnutích Vlastníka potřebných pro jednání Správce na schůzích shromáždění vlastníků jednotek nebo ve volených orgánech společenství vlastníků jednotek ve věcech majících právní či finanční dopad na Vlastníka (např. rozhodování o výši příspěvku na úhradu nákladů spojených se správou společných částí domu a pozemků, způsob rozúčtování záloh na služby spojené s užíváním jednotek, rozdělení případného zisku, mimořádné finanční příspěvky uložené vlastníkům, změna stanov, změna prohlášení vlastníka, souhlas Vlastníka se zřízením zástavního práva k jednotkám a jednání, které by mohlo zasahovat do práv nájemců jednotek ve vlastnictví Vlastníka),
- g. neprodleně informovat Správce o skutečnostech významných pro výkon práv a povinností správce z této smlouvy, které jsou Vlastníkovi známy nebo o kterých se Vlastník dozví.

HLAVA VII

Odměna

- 7.1 Správci náleží za činnosti vykonávané podle této smlouvy odměna, a to za každý měsíc poskytování služeb. Výše odměny se stanoví v příloze č. 1 této smlouvy.
- 7.2 Odměna je splatná na základě faktury vystavené Správcem, kterou Správce vystaví po uplynutí kalendářního měsíce, ve kterém byla činnost poskytována, a to do 15 dní po skončení tohoto měsíce. Odměna je splatná do 21 dní od předání faktury Vlastníkovi.
- 7.3 Jestliže Správce neuhradí sankce podle Hlavy XI uvedené níže ve stanoveném termínu, bude úhrada provedena snížením vyplácené měsíční odměny o příslušnou částku v daném měsíci.
- 7.4 Smluvní strany se dohodly, že výši smluvní odměny stanovenou přílohou č. 1 této smlouvy lze od 1. února každého následujícího kalendářního roku po dni účinnosti této smlouvy upravit (valorizovat) tak, že výše smluvní odměny za měsíc leden bude vynásobena koeficientem, který je součtem jedna plus údaj o výši míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v procentech za předcházející kalendářní rok v České republice podle sdělení Českého statistického úřadu, podělený jedním stem. V případě, že Správce neuplatní úpravu (valorizaci) nájemného v příslušném období, má právo při další následné úpravě smluvní odměny uplatnit valorizaci ve výši součtu údajů o výši inflace v procentech podle sdělení Českého statistického úřadu, a to nejvýše za tři předcházející, po sobě jdoucí kalendářní roky, ve kterých Správce valorizaci neuplatnil.
- 7.5 Takto upravená (valorizovaná) smluvní odměna bude měsíční smluvní odměnou, kterou se Vlastník zavazuje Správci hradit za období od 01.01. kalendářního roku do 31.12. daného kalendářního roku.
- 7.6 Správce uplatní valorizaci smluvní odměny u Vlastníka písemným oznámením zaslaným do datové schránky Vlastníka; oznámení musí obsahovat údaj o výši uplatněné valorizace v procentech, údaj o výši měsíční smluvní odměny za poslední měsíc předcházející měsíci, za který je valorizace uplatněna a údaj o výši měsíční smluvní odměny po uplatněné valorizaci. Pokud Správce uplatňuje valorizaci i za předcházející období, ve kterých valorizaci neuplatnil, je povinen uvést v písemném oznámení dle věty první tohoto odstavce též označení roků, za které valorizaci uplatňuje a údaj o výši inflace v těchto letech. Oznámení o uplatnění valorizace

je Správce povinen zaslat Vlastníku nejpozději do 10.02. příslušného kalendářního roku. Pokud tak neučiní, nárok na valorizaci smluvní odměny za daný kalendářní rok pozbývá.

H L A V A V I I I

Financování a pravidla hospodaření

- 8.1 Schválený finanční plán na správu majetku sdělí Vlastník, zastoupený věcně příslušným odborem, Správci nejpozději do 15 dnů po schválení Zastupitelstvem městské části Praha 11, přičemž tento schválený finanční plán je pro Správce závazný. V případě potřeby změny finančního plánu Spravovaného majetku v průběhu roku předloží Správce ke schválení návrh upraveného finančního plánu týkající se těchto změn. Správce je povinen každoročně do 31. července běžného roku předložit návrh finančního plánu na následující rok, který bude rozdělen na provozní náklady a na jednotlivé akce dle č. p., Správce současně předá i návrh na realizaci technického zhodnocení, a to samostatně.
- 8.2 Správce není oprávněn překročit schválený finanční plán ani změnit účel užití prostředků dle tohoto finančního plánu, pokud Vlastník nerozhodne jinak, přitom:
- a. Správce nesmí z prostředků určených na opravy hradit výdaje na technické zhodnocení majetku ve smyslu příslušných platných právních předpisů;
 - b. Správce v oblasti režijních nákladů nesmí z prostředků Vlastníka hradit kopírování a tisk formulářů a dokladů spojených s organizací práce Správce (kopie faktur, tiskopisy pro vnitřní účtování, košilky k fakturám, platební poukazy apod.), poštovné běžného styku s nájemci (např. odpovědi na stížnosti), s dodavateli a ostatní režijní náklady jako telefony, vybavení kanceláří, nájemné včetně služeb, cestovné, spotřebu kancelářských potřeb, razítka apod.;
 - c. Správce v oblasti režijních nákladů může z prostředků Vlastníka hradit pouze ty, které jednoznačně souvisí s výkonem správy, zejména kopírování a tisk dokladů a formulářů, které jsou, a i v případě ukončení správy, zůstanou v majetku Městské části Praha 11 (evidenční listy, karty oprav, karty služeb, pasporty, formulář vyúčtování atd.), poštovné spojené jednoznačně s výkonem správy, tj. rozesílání upomínek, rozesílání vyúčtování, hromadně rozesílané informace nájemcům atd., a specifické náklady spojené s činností, ke které je Správce zmocněn smlouvou nebo pokyny např. režijní náklady s vypsáním výběrového řízení, technické nosiče atd.;
 - d. při neoprávněném překročení finančního plánu nebo neoprávněné změně účelu užití prostředků podle finančního plánu, uhradí Správce Vlastníkovi veškeré neodůvodněně vynaložené výdaje nad rámec schváleného finančního plánu; tato náhrada nemá povahu smluvní pokuty a nemá vliv na jiné sankce.
- 8.3 Správce v příslušném měsíci provádí předpis a výběr nájemného (či jiných výnosů) a záloh na poskytovanou plnění (služby), přitom odděleně sleduje předepsané částky a jednotlivé části úhrad. Správce odpovídá za úplnost a správnost výnosů, o kterých vede pro Vlastníka účetnictví, a to v závazném členění pomocí analytické evidence (dle závazného účetního rozvrhu vypracovaného vlastníkem); analogicky Správce účtuje o dalších souvisejících výnosech jako např. o příslušenství, sankcích apod.

- 8.4 Vlastní platby nájemného a úhrady za plnění spojené s nájmy, zálohy na ně, poplatky a veškeré další platby placené ve prospěch Spravovaného majetku vybírá Správce na bankovní účty Vlastníka, ke kterým však Správce nebude mít dispoziční právo k realizaci plateb, přitom:
- a. Vlastník určí pro jednotlivé okruhy činnosti příslušné účty písemným pokynem;
 - b. Správce zodpovídá za to, že v rámci předpisu nájemného, záloh na služby či dalších výnosů budou veškeré platby směřovány pouze na příslušné bankovní účty a zároveň předepsané platby k provedení z těchto bankovních účtů budou pouze platbami souvisejícími s činnostmi dle této smlouvy;
 - c. veškeré zůstatky na těchto účtech jsou finančními prostředky Vlastníka.
- 8.5 Správce je povinen vést účetnictví, čímž se rozumí evidence výnosů, nákladů, pohybů na účtech včetně dalších zúčtovacích vztahů a stanovených postupů, souvisejících se Spravovaným majetkem, a to ve smyslu předaného účtového rozvrhu a v souladu s platnou metodikou účtování pro ÚSC, zejména prováděcí vyhláškou k zákonu o účetnictví a českými účetními standardy v platném znění, a předkládat zpracované výstupy měsíčně ve tvaru dle požadavku ekonomického odboru.
- 8.6 Po předání účetních dat a účetních výkazů Správce odpovídá za to, že účetnictví nebude v uzavřené části účetnictví nikterak měněno či upravováno. Účetnictví o Spravovaném majetku Správce vede odděleně od svého účetnictví.
- 8.7 Správce odpovídá a Vlastníkovi potvrzuje oprávněnost účtovaných částek dodavateli jak s ohledem ve vztahu k potřebnosti provedených prací, jejich rozsahu, kvalitě, ceně a termínu plnění. Správce odpovídá za úplnost a průkaznost účetní evidence o Spravovaném majetku vedené pro Vlastníka.
- 8.8 Správce předá Vlastníkovi veškeré účetní doklady, vyjma dokladů za poslední 3 předcházející účetní období, které si dočasně ponechá pro potřeby vyúčtování, reklamací aj. V dalších letech se Správce bude řídit tím, že účetní doklady za rok, který je určen k archivaci, budou protokolárně předány Vlastníkovi do 30. 04. následujícího roku. Další postup je stanoven v pokynu Vlastníka.
- 8.9 Správce je povinen předložit Vlastníkovi údaje v rozsahu a v termínech stanovených v pokynu Vlastníka. Podklady pro zpracování dílčího daňového přiznání daně z příjmů právnických osob za Vlastníka zpracuje Správce na základě zvláštního písemného pokynu Vlastníka.
- 8.10 Správce řídí a organizuje vynakládání potřebných prostředků Vlastníka na správu, údržbu, jakož i opravy nemovitostí podle schváleného finančního plánu, zpravidla nejvýše do částky skutečných výnosů z nájmu nebo jiných výnosů ze Spravovaného majetku.
- 8.11 V případě, že stav Spravovaného majetku vyžaduje finanční prostředky vyšší, zpracuje Správce pro Vlastníka podklad pro rozhodnutí o změně finančního plánu, a to s náležitým zdůvodněním a položkovým rozpisem potřebných prostředků.
- 8.12 Správce vede evidenci bytů, bytových jednotek a nebytových prostorů a nájemců v SW iDES pro správu Spravovaného majetku, či v jiném aktuálním softwarovém systému, jenž umožňuje Vlastníkovi přístup k požadovaným výstupům po dobu platnosti této smlouvy. Správce je povinen předat Vlastníkovi prokazatelným způsobem aktualizaci dat vždy za uzavřený příslušný kalendářní měsíc, a to nejpozději do 9. pracovního dne následujícího měsíce s tím, že databáze je majetkem Vlastníka.

HLAVA IX

Součinnost Vlastníka a Správce

- 9.1 Pro účely této smlouvy se za pokyny Vlastníka považují pokyny vydané nebo potvrzené statutárním zástupcem Vlastníka nebo jím pověřeným zástupcem, nestanoví-li usnesení Rady MČ Praha 11 a Zastupitelstva MČ Praha 11 jinak. V běžných záležitostech organizace a výkonu činnosti Správce udílí či vydávají pokyny jednotliví vedoucí věcně příslušných odborů nebo jimi určené osoby. Správce však v případě pochybností o oprávněnosti uděleného pokynu může požádat o potvrzení daného pokynu ze strany statutárního zástupce Vlastníka nebo jím pověřeného zástupce.
- 9.2 Správce je povinen v Praze na adrese, kterou si určí a písemně předem sdělí Vlastníkovi, přijímat pravidelně poštu.
- 9.3 Pokud je Správce podle této smlouvy povinen informovat Vlastníka, je tato povinnost řádně splněna doručením písemné informace (zprávy) do podatelny Úřadu MČ Praha 11 s určením pro příslušného statutárního zástupce Vlastníka nebo prostřednictvím datové schránky, případně na jiné místo (osobně, e-mailem) dle pokynů Vlastníka. Neodkladné zprávy je třeba oznámit ústně či telefonicky statutárnímu zástupci Vlastníka s tím, že tato zpráva bude potvrzena písemně nejbližší pracovní den. Veškeré souhlasy, pokyny, vyjádření, zprávy, informace apod. Vlastníka vůči Správci musí být učiněny písemně, jinak se na ně nemůže Správce dovolávat, tj. v případě, že Správce neprokáže v případě pochybností, sporů či nejasností písemný souhlas, pokyn, vyjádření, zprávu, informaci apod. Vlastníka, má se za to, že takový souhlas či pokyn nebyl udělen a vyjádření, informace, a zpráva nebyla učiněna. Pro účely tohoto odstavce je za písemnou formu považováno také doručení e-mailem nebo datovou schránkou, a to podle povahy a závažnosti příslušného sdělení.
- 9.4 Správce jedná s Vlastníkem, který je zastoupen příslušným statutárním zástupcem, prostřednictvím:
- a. Odboru správy majetku Úřadu MČ Praha 11, pokud jde o oblast vlastnické správy, technické správy a provozu Spravovaného majetku, rozborů vedlejší hospodářské činnosti, přípravy a vyhodnocování finančního plánu a odhadů čerpání finančního plánu,
 - b. Odboru majetkoprávního Úřadu MČ Praha 11, pokud jde o oblast vztahů k nájemcům, pachtýřům či uživatelům Spravovaného majetku,
 - c. Odboru ekonomického Úřadu MČ Praha 11, pokud jde o oblast vedení účetnictví a daňových povinností ve vztahu ke Spravovanému majetku,
 - d. Odboru kancelář tajemníka Úřadu MČ Praha 11, pokud jde o oblast správy objektů Úřadu MČ Praha 11 a chodovského hřbitova.
- 9.5 Odbor správy majetku Úřadu MČ Praha 11 zajistí na jednom místě archivaci evidence všech pokynů Vlastníka vydaných ve vztahu k této smlouvě Správci.
- 9.6 Spory vzniklé mezi Správcem a Vlastníkem ohledně plnění z této smlouvy budou řešeny především a přednostně smírně, dohodou; pokud se strany na smírném řešení nedohodnou, budou spory řešeny před obecnými soudy.

HLAVA X

Odpovědnost za škody

- 10.1 Správce odpovídá Vlastníkovi a třetím osobám za škody způsobené neplněním povinností dle této smlouvy.
- 10.2 Správce odpovídá za škodu na věcech jemu svěřených za účelem zajištění správy Spravovaného majetku.
- 10.3 Správce neodpovídá za škody vzniklé havarijním stavem, který nebylo možno předvídat ani mu nebylo možno předem zabránit.
- 10.4 Správce rovněž neodpovídá za škody způsobené třetími osobami s výjimkou osob, kterým Správce svěřil plnění své povinnosti, není-li zde okolnost vylučující odpovědnost. Správce rovněž neodpovídá za škody vzniklé v důsledku nedostatku finančních prostředků Vlastníka nebo porušením jeho povinností. Tím však není dotčena odpovědnost Správce za splnění povinností k odvracení škody nebo k jejímu zmírnění, které Správce nabytím účinnosti této smlouvy přejímá k majetku převzatému do správy jako k majetku vlastnímu.

HLAVA XI

Porušení smluvních povinností a sankce z těchto porušení vyplývající

- 11.1 Pro případ porušení povinností Správce stanovených v této smlouvě se smluvní strany dohodly, že Vlastník je oprávněn uplatnit smluvní pokutu vůči Správci, jak je níže uvedeno. Základem pro výpočet smluvní pokuty je měsíční odměna Správce za okruh činnosti, ve kterém došlo k porušení povinnosti zakládajícím nárok na smluvní pokutu (dále jen měsíční odměna), nebo celková měsíční odměna v případě porušení povinnosti v oblasti vedení účetnictví a daňových povinností Spravovaného majetku (dále jen celková měsíční odměna). Vlastník je oprávněn uložit smluvní pokutu za každé jednotlivě zjištěné níže uvedené porušení či nesplnění povinností. Smluvní pokuta je splatná na základě daňového dokladu vystaveného Vlastníkem ve lhůtě 15ti dnů ode dne doručení tohoto daňového dokladu Správci. Uložením smluvní pokuty není dotčen nárok Vlastníka na úhradu vzniklé škody ve výši převyšující uhrazenou smluvní pokutu.
- 11.2 V oblasti vlastnické správy a vztahů k nájemcům, pachtýřům či uživatelům Spravovaného majetku:
 - a. V případě neoprávněného podpisu nájemní smlouvy správcem na byt, bytovou jednotku či nebytový prostor náleží Vlastníkovi smluvní pokuta ve výši 5 % měsíční odměny za měsíc, kdy porušení nastalo.
 - b. V případě, kdy Správce neoznámí Vlastníkovi neoprávněné užívání Spravovaného majetku nebo nepřijme opatření pro zjednání nápravy ve lhůtě dané Vlastníkem, v případě, kdy Správce písemně neoznámí uvolnění bytu, bytové jednotky či nebytových prostorů ve spravovaných nemovitostech Vlastníkovi do 7 kalendářních dnů poté, co Správce tuto skutečnost zjistil, v případě, kdy se Správce neřídí prokazatelně sdělenými rozhodnutími Vlastníka při hlasování na schůzi shromáždění vlastníků jednotek, v případě, kdy Správce neinformuje Vlastníka o pořadu jednání na schůzi shromáždění vlastníků jednotek s komentářem Správce k navrženým bodům jednání, které mohou mít právní či finanční

dopad na Vlastníka podle čl. 3.1 písm. i) a v případě nevedení nebo neaktualizování evidence Spravovaného majetku, náleží Vlastníkovi smluvní pokuta ve výši 5 % měsíční odměny.

- c. V případě nesplnění povinnosti Správce předat zápisy a listiny ze schůzí SVJ do 14 dnů od jejich prokazatelného obdržení, náleží Vlastníkovi smluvní pokuta ve výši 500 Kč, a to za každý den, po který bude trvat nesplnění povinnosti Správce.
- d. V případě nesplnění povinnosti Správce informovat Vlastníka dle hlavy III. odst. 3.1 písm. g) náleží Vlastníkovi smluvní pokuta ve výši 3.000 Kč za každý den, po který bude trvat nesplnění povinnosti Správce.
- e. V případě, že Správce poruší některou ze svých povinností obsažených v čl. 3.1, pokud nebyla výslovně uvedena výše, náleží Vlastníkovi smluvní pokuta ve výši 3 % měsíční odměny.

11.3 V oblasti technické správy a provozu Spravovaného majetku:

- a. V případě, že Vlastníkovi bude uložena sankce příslušným orgánem dohledu nad dodržováním zákona o zadávání veřejných zakázek a důvod porušení zákona bude na straně Správce (spočívající v prokazatelném porušení povinností podle této smlouvy), uhradí Správce na účet Vlastníka smluvní pokutu ve výši, která odpovídá sankci uložené příslušným orgánem dohledu Vlastníkovi.
- b. V případě, že Správce bude nesprávně účtovat o činnostech týkajících se Svěřeného majetku (např. nesprávný počet spravovaných jednotek, nesprávná výše měsíčního nájemného za užívání bytu, bytové jednotky, nebytové jednotky či pozemku, nesprávná výše smluvní odměny a jiné), nebude mu na takový chybný daňový doklad hrazeno a takový doklad bude Správci vrácen.
- c. V případě, že Správce poskytne Vlastníkovi nesprávné informace, které se vztahují k čerpání finančních prostředků ze strany Správce, které jsou předmětem této smlouvy k jiným účelům, než jak je ve smlouvě vymezeno, nebo jestliže Správce vystaví za určitou činnost duplicitní faktury nebo faktury nepodložené věcným plněním, je Vlastník oprávněn uložit smluvní pokutu ve výši trojnásobku takto neoprávněně použitých nebo účtovaných prostředků.
- d. V případě, že Správce nepředloží požadované podklady k výběrům zhotovitelů u akcí s hodnotou nad 100.000 Kč včetně DPH, případně požadované podklady, které jsou v kompetenci Správce z hlediska jeho činnosti ve stanovené lhůtě, bude Vlastníkem elektronicky vyzván k jejich předložení do 3 pracovních dnů. Jestliže nebudou požadované podklady předloženy ani v této dodatečně lhůtě, je Vlastník oprávněn uložit Správci smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení.
- e. V případě, že Správce předloží nekompletní či chybné podklady k výběrům zhotovitelů u akcí s hodnotou nad 100.000 Kč včetně DPH, případně nekompletní či chybné podklady, které jsou v kompetenci Správce z hlediska jeho činnosti, je Vlastník oprávněn uložit Správci smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý případ.

11.4 V oblasti vedení účetnictví a daňových povinností Spravovaného majetku:

- a. v případě nálezu kontrolorů MHMP, interního auditu MČ Praha 11, popř. jiných kontrolních orgánů či kontrol MČ Praha 11, kterým bylo zjištěno prokazatelné pochybení mající dopad

do finanční sféry Vlastníka, je Vlastník oprávněn uložit Správci smluvní pokutu ve výši 5% celkové měsíční odměny, a to již při prvním zjištění nedostatku;

b. v případě pokut a úroků z prodlení, vyměřených FÚ z činností účtovaných Správcem, uhradí Správce Vlastníkovi tyto pokuty a úroky z prodlení do 15 dnů po zaslání výzvy (faktury) Odbor ekonomický (dále jen „EO“), současně je Vlastník oprávněn požadovat i smluvní pokutu za pracnost spojenou s vyřizováním platebních výměrů FÚ, a to ve výši 10 % uložené pokuty či vyměřeného úroku z prodlení;

c. v případě, že Správce prokazatelně zkreslí, ať už úmyslně, neúmyslně či z nedbalosti, účetnictví nebo evidence pro daňové účely, které o Spravovaném majetku pro Vlastníka dle této smlouvy vede, je Správce povinen uhradit Vlastníkovi v plné výši veškeré sankce a pokuty uložené příslušným státním orgánem, a to na základě výzvy EO do 15 dnů po jejím odeslání, zároveň je Vlastník oprávněn uložit Správci smluvní pokutu ve výši 5% z celkové měsíční odměny.

11.5 V případě, že Správce nepředloží požadované podklady (návrh finančního plánu, žádost o změnu finančního plánu, rozbor hospodaření apod.) ve stanovené lhůtě, bude Vlastníkem elektronicky vyzván k jejich předložení do 3 pracovních dnů. Jestliže nebudou požadované podklady předloženy ani v této dodatečné lhůtě, je Vlastník oprávněn uložit Správci smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení.

H L A V A X I I

Povinnosti při skončení smluvního vztahu

12.1 V případě ukončení smluvního vztahu je Správce povinen předat Vlastníkovi nebo osobě jím určené, a to fyzicky a protokolárně:

a. veškerý majetek užívaný na základě této smlouvy,

b. veškeré doklady a podklady vztahující se k tomuto majetku, jimž se rozumí zejména pasporty domů, bytů, bytových jednotek, nebytových prostorů, nákladové karty domů, existující projektová dokumentace, revizní knihy výtahů, platné revize elektro, plynu, hromosvodů, požárních hydrantů, STA, výpočtové listy úklidů domů, evidenční listy bytů, bytových jednotek, nebytových prostorů, pojistné smlouvy na jednotlivé objekty, předávací protokoly bytů, bytových jednotek a nebytových prostorů, dohody o užívání bytů nebo nájmy bytů, bytových jednotek a nebytových prostorů, přehled o rozpracovaných akcích a účetní doklady vlastníka, veškeré nosiče dat, záznamů a programů,

c. úplný seznam dluhů na nájemném a plnění spojených s užíváním bytů, bytových jednotek a nebytových prostorů podle jednotlivých domů po provedeném vyúčtování plnění za uplynulý rok s uvedením:

1. č.p. domu a č. bytu, bytové jednotky a nebytového prostoru
2. jména a příjmení dlužníka
3. dluh na nájemném za období/měsíc/rok
4. dluh za služby za období/měsíc/rok
5. doklady o vymáhání (upomínky, žaloby)

- d. seznam smluv za dodávku tepla a TUV, elektro, plyn, vodu, odvoz odpadků a další, včetně těchto smluv,
 - e. závěrečné vyúčtování služeb za uplynulý kalendářní rok vůči nájemcům bytů, bytových jednotek a nebytových prostorů ve spravovaných domech,
 - f. vyúčtování podnikatelské odměny za dosud nevyúčtované období trvání smluvního vztahu.
- 12.2 Při zániku smluvního vztahu je povinností Správce upozornit Vlastníka na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící Vlastníkovi nedokončením činností souvisejících se správou Spravovaného majetku podle této smlouvy a předat Vlastníkovi veškerou spisovou a technickou dokumentaci týkající se spravovaných nemovitostí. Při zániku smluvního vztahu je povinností Správce předat Vlastníkovi úplné účetnictví Spravovaného majetku ke dni předání, všechny účetní doklady, které dosud nebyly předány do archivu, požadované přehledy, rozborů a vyúčtování.
- 12.3 Správce je povinen předat Vlastníkovi nebo jím určené osobě výše uvedené dokumenty a data ve stanovené formě nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne ukončení této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že za tuto dobu náleží správci úplata ve výši 50 % odměny za poslední měsíc řádného poskytování služeb.
- 12.4 Správce je povinen při ukončení smluvního vztahu poskytnout veškerou potřebnou či vyžádanou součinnost Vlastníkovi nebo jím určené osobě a řádně dokončit veškeré činnosti vztahující se ke Spravovanému majetku tak, aby Vlastník neutrpěl v souvislosti s ukončením smluvního vztahu újmu.

HLAVA XIII **Zvláštní ujednání**

- 13.1 Správce nepřebírá žádné závazky, ani pohledávky za Vlastníka, pokud nejsou stanoveny v této smlouvě, jejich přílohách či předávacím protokolu.
- 13.2 V případě pojistné události může Vlastník zmocnit Správce k jejímu řešení s příslušnou pojišťovací organizací. Konkrétní pojistné události budou dále řešeny jednotlivě a rovněž plné moci pro jejich řešení budou pro Správce vystavovány jednotlivě.
- 13.3 Pronájem jakékoliv části Spravovaného majetku k reklamním, propagačním a podobným účelům se děje v souladu se zásadami vydanými Vlastníkem a obecně závaznými platnými právními předpisy a vždy jen po výslovném souhlasu Vlastníka.
- 13.4 Správce je povinen ode dne podpisu této smlouvy zajistit a provozovat na své náklady po celou dobu trvání této smlouvy kontaktní kancelář na území MČ Praha 11.
- 13.5 Správce je povinen oznámit nejpozději do 15 kalendářních dnů Vlastníkovi veškeré změny skutečností (sídlo společnosti, účet společnosti, změny statutárních orgánů), které mohou mít vliv na změnu práv a povinností stran této smlouvy (dále jen jako oznamovací povinnost). Správce se nemůže dovolávat neplatnosti úkonu Vlastníka v případě porušení této oznamovací povinnosti. Veškerá sdělení, uvedená v první větě tohoto odstavce, bude Vlastník doručovat Správci datovou schránkou.

- 13.6 V případě, že je či se stane Správce nájemcem, pachtýřem či uživatelem Spravovaného majetku na základě samostatného smluvního vztahu s Vlastníkem, upraví Vlastník a Správce rozsah poskytovaných činností dle této smlouvy ve vztahu k tomuto konkrétnímu majetku formou Protokolu o rozsahu činností. Za Vlastníka tento protokol vystavuje Odbor správy majetku.

HLAVA XIV **Závěrečná ustanovení**

- 14.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.4.2024.
- 14.2 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva jako celek bude zveřejněna v registru smluv vedeném dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném a účinném znění.
- 14.3 Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je veřejně přístupnou informací ve smyslu zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
- 14.4 Tuto smlouvu lze ukončit:
- a. písemnou dohodou smluvních stran,
 - b. výpovědí podanou smluvní stranou bez nutnosti udání důvodu, přičemž výpovědní doba činí 6 kalendářních měsíců a její běh započne prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď smlouvy doručena druhé smluvní straně tak, aby smlouva byla ukončena k 31.12. příslušného kalendářního roku,
 - c. písemným odstoupením v případě, když na majetek Správce byl prohlášen konkurs nebo byl konkurs zrušen pro nedostatek majetku nebo když Správce vstoupil do likvidace. Odstoupení je účinné dnem následujícím po doručení odstoupení Správci.
- 14.5 Pro vztahy mezi smluvními stranami, které z této smlouvy vyplývají, avšak touto smlouvou nejsou výslovně upravené, se použijí přísl. ustanovení občanského zákoníku. Veškeré úkony prováděné Správce a Vlastníkem se řídí též zákonem o hl. m. Praze a Statutem hlavního města Prahy.
- 14.6 Vlastník se zavazuje vyhotovit písemné prováděcí pokyny k činnostem podle této smlouvy nejpozději do 31.12.2025. Do doby, než bude jednotlivými odbory vydán pokyn podle této smlouvy, se strany zavazují dodržovat praxi zavedenou na základě mandátní smlouvy č. SM0700001109 ze dne 19.12.2007 a následných dodatků.
- 14.7 Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž jeden (1) obdrží Vlastník a dva (2) Správce. Všechny tyto stejnopisy podepsané oběma smluvními stranami mají právní účinky originálu.
- 14.8 Změny a doplňky znění smlouvy jsou možné jen písemně formou dodatku, jehož přílohou vždy bude aktualizované znění smlouvy s vyznačením změn textu provedených dodatkem. Na aktualizaci přílohy č. 1 smlouvy se tento postup nevztahuje, aktualizace přílohy č. 1 se provádí záměnou znění přílohy č. 1.
- 14.9 Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:
- a. Příloha č. 1 - Seznam Spravovaného majetku a odměna Správce
 - b. Příloha č. 2 – Pověření Správce k právnímu jednání
 - c. Příloha č. 3 – Vzor plné moci k jednání jménem Vlastníka vůči SVJ

14.10 Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady městské části Praha 11 č. 0310/13/R/2024 ze dne 27.03.2024 a k jejímu podpisu je na základě směrnice ÚMČ Praha 11 - Podpisový řád, v platném a účinném znění, oprávněný PhDr. Jan Jaroš, místostarosta městské části Praha 11.

28 -03- 2024

Praha:

.....
PhDr. Jan Jaroš
místostarosta
za Vlastníka

.....

27 -03- 2024

Praha:

.....
Ing. Radek Adamec
předseda představenstva
Jihoměstská majetková a.s.
za Správce

.....
Ing. Zdeněk Hamaj
místopředseda představenstva
Jihoměstská majetková a.s.
za Správce

Seznam nemovitostí ve správě společnosti Jihoměstská majetková a.s. včetně vyčíslení mandátní odměny

REKAPITULACE			
OSM - školské, kult. a sportovní objekty (org. 9)	BEZ DPH	638 185,50 Kč	
	DPH 21 %	134 018,96 Kč	
CELKEM ZA STŘEDISKO		772 204,46 Kč	
OMP - pozemky (org. 11)	BEZ DPH	33 210,00 Kč	
	DPH 21 %	6 974,10 Kč	
CELKEM ZA STŘEDISKO		40 184,10 Kč	
OSM - ostatní objekty (org. 10)	BEZ DPH	415 343,02 Kč	
	DPH 21 %	87 222,03 Kč	
CELKEM ZA STŘEDISKO		502 565,05 Kč	
OSM - BYTOVÝ FOND (org. 5)			
MANDÁTNÍ ODMĚNA ZA SPRÁVU BYTOVÉHO FONDU JE STANOVENA VÝPOČTEM - 9,61 % Z VYBRANÉHO NÁJEMNÉHO			
BYTOVÝ KOMPLEX ZAHRADY OPATOV	BEZ DPH	10 990,00 Kč	
	DPH 21 %	2 307,90 Kč	
		13 297,90 Kč	
Hlavní činnost (odbory OKT, OŠK, OSM)	BEZ DPH	33 560,60 Kč	
	DPH 21 %	7 047,73 Kč	
		40 608,33 Kč	
MANDÁTNÍ ODMĚNA CELKEM	BEZ DPH	1 131 289,12 Kč	
	DPH 21 %	237 570,72 Kč	
MANDÁTNÍ ODMĚNA CELKEM VČETNĚ DPH		1 368 859,84 Kč	

Rekapitulace mandátní odměny - Jihoměstská majetková a.s.

Rozdělená mandátní odměna na objekty, u kterých se uplatňuje DPH

	Oblast	Č.účtu	okruh org.	cena bez DPH	DPH 21 %	cena vč. DPH
1	OSM org. 9 - objekty s přímou správou	99020-2000807399/0800	org. 9	277 303,50 Kč	58 233,74 Kč	335 537,24 Kč
2	OSM org. 9 - víceúčelové areály s přímou správou	99020-2000807399/0800	org. 9	13 284,00 Kč	2 789,64 Kč	16 073,64 Kč
3	OSM org. 9 - ostatní objekty s přímou správou	99020-2000807399/0800	org. 9	13 837,50 Kč	2 905,88 Kč	16 743,38 Kč
4	OSM org. 9 - objekty s přímou správou - odpočet DPH	99020-2000807399/0800	org. 9	314 388,00 Kč	66 021,48 Kč	380 409,48 Kč
5	OSM org. 9 - správa víceúčelových areálů - odpočet DPH	99020-2000807399/0800	org. 9	19 372,50 Kč	4 068,23 Kč	23 440,73 Kč
6	OMP org. 11 - pozemky	929020-2000807399/0800	org. 11	33 210,00 Kč	6 974,10 Kč	40 184,10 Kč
	OSM org. 10 - ostatní objekty viz tabulka č. 7	249025-2000807399/0800, objekt Nad Opatovem 2140 - předčísli 149024	org. 10	184 533,52 Kč	38 752,04 Kč	223 285,56 Kč
7	OSM org. 10 - ostatní objekty s odpočtem DPH viz tabulka č. 8	249025-2000807399/0800	org. 10	134 500,50 Kč	28 245,11 Kč	162 745,61 Kč
8	OSM org. 10 - Opatovská - úklid viz tabulka č. 9	249025-2000807399/0800	org. 10	96 309,00 Kč	20 224,89 Kč	116 533,89 Kč
10	HČ - svážené MŠ (OŠK)	27-2000807399/0800	HČ - OŠK	3 985,20 Kč	836,89 Kč	4 822,09 Kč
11	HČ - průchody viz tabulka č. 10 (OSM)	27-2000807399/0800	HČ - OSM	1 328,40 Kč	278,96 Kč	1 607,36 Kč
12	HČ - objekty úřadu viz tabulka č. 11 (OKT)	27-2000807399/0800	HČ - OKT	16 605,00 Kč	3 487,05 Kč	20 092,05 Kč
13	HČ - objekty ostatní viz tabulka č. 12 (OKT)	27-2000807399/0800	HČ - OKT	11 642,00 Kč	2 444,82 Kč	14 086,82 Kč
14	OSM org. 5 - Zahrady Opatov (BF)	59029-2000807399/0800	org. 5	10 990,00 Kč	2 307,90 Kč	13 297,90 Kč
	CELKEM	XXXXXX	XXXXXX	1 131 289,12 Kč	237 570,72 Kč	1 368 859,84 Kč

Výkon správy u objektů, zařazených do okruhu OSM, spočívá ve vedení účetnictví, to tvoří zhruba 40 % činnosti, v předpisu nájmu, který tvoří zhruba 20 % činnosti a technické správy, která tvoří zhruba 40 % činnosti. U objektů, které jsou zařazené do okruhu OŠK, jsou činnosti správy rozloženy zhruba v poměru 55 % účetnictví, předpis nájmu 5 % a technická správa 40 %. U objektů ÚMČ se skládá správa zhruba z 50 % z technické správy a z 50 % z účetnictví. U pozemků je složení správních činností zhruba 60 % účetnictví, 35 % předpis a 5 % technická správa.

OSM - objekty s přímou správou (org. 9)

	Název objektu	ČP	ČO	cena bez DPH	DPH 21%	cena včetně DPH	typ
1	Hekrova	806	27	4 981,50 Kč	1 046,12 Kč	6 027,62 Kč	MŠ
	Dubnova		2	4 981,50 Kč	1 046,12 Kč	6 027,62 Kč	
	Valentova	1738	2	4 981,50 Kč	1 046,12 Kč	6 027,62 Kč	MŠ
	Květnového vítězství		14	4 981,50 Kč	1 046,12 Kč	6 027,62 Kč	
	Markušova	1556	16	9 963,00 Kč	2 092,23 Kč	12 055,23 Kč	MŠ
	Stachova	518	14	9 963,00 Kč	2 092,23 Kč	12 055,23 Kč	MŠ
	Donovalská	1684	40	32 103,00 Kč	6 741,63 Kč	38 844,63 Kč	ZŠ
	Květnového vítězství	1554	54	32 103,00 Kč	6 741,63 Kč	38 844,63 Kč	ZŠ
	Donovalská	1863	44	7 749,00 Kč	1 627,29 Kč	9 376,29 Kč	pronajato-školství
	Květnového vítězství	2126	36	2 767,50 Kč	581,18 Kč	3 348,68 Kč	pronajato-školství
	Stříbrského	2139	1	7 749,00 Kč	1 627,29 Kč	9 376,29 Kč	pronajato-školství
	V Benátkách	1751	4	9 963,00 Kč	2 092,23 Kč	12 055,23 Kč	MŠ
	Machkova	1646	1	7 749,00 Kč	1 627,29 Kč	9 376,29 Kč	pronajato-školství
	Ke Kateřinkám	1399	19	16 051,50 Kč	3 370,82 Kč	19 422,32 Kč	ZŠ
		1400	2	16 051,50 Kč	3 370,82 Kč	19 422,32 Kč	
	Malenická	1784	2	7 749,00 Kč	1 627,29 Kč	9 376,29 Kč	KD
	Ledvinova - Chodovská tvrz	86	9	7 749,00 Kč	1 627,29 Kč	9 376,29 Kč	KD
	Modletická	1402	6	9 963,00 Kč	2 092,23 Kč	12 055,23 Kč	MŠ
	Křejského	1503	10	9 963,00 Kč	2 092,23 Kč	12 055,23 Kč	MŠ
	Vejvanovského	1610	1	9 963,00 Kč	2 092,23 Kč	12 055,23 Kč	MŠ
	Blatenská	2145	2	9 963,00 Kč	2 092,23 Kč	12 055,23 Kč	MŠ

Hrabakova	2000	17	9 963,00 Kč	2 092,23 Kč	12 055,23 Kč	MS
Konstatinova	1480	3	9 963,00 Kč	2 092,23 Kč	12 055,23 Kč	MS
Hroncova	1882	1	9 963,00 Kč	2 092,23 Kč	12 055,23 Kč	MS
Hroncova	1883	3	9 963,00 Kč	2 092,23 Kč	12 055,23 Kč	MS
Křejského	1502	8	9 963,00 Kč	2 092,23 Kč	12 055,23 Kč	pronajato-JMSoc.
celkem	xxxx	xxx	277 303,50 Kč	58 233,74 Kč	335 537,24 Kč	xxxx

OSM - víceúčelové areály s přímou správou (org. 9)

2	Název objektu	ČP	ČO	cena bez DPH	DPH 21%	cena včetně DPH	typ
	Schulhoffova	844	2	3 874,50 Kč	813,65 Kč	4 688,15 Kč	sport
	Donovalská	1684	40	3 874,50 Kč	813,65 Kč	4 688,15 Kč	sport
	Květnového vítězství	57	17	2 767,50 Kč	581,18 Kč	3 348,68 Kč	sport
	Květnového vítězství	1554	54	2 767,50 Kč	581,18 Kč	3 348,68 Kč	sport
	celkem	xxx	xxx	13 284,00 Kč	2 789,64 Kč	16 073,64 Kč	xxx

OSM - ostatní objekty s přímou správou (org. 9)

3	Název objektu	ČP	ČO	cena bez DPH	DPH 21%	cena včetně DPH	typ
	Chomutovická	1443	4	2 767,50 Kč	581,18 Kč	3 348,68 Kč	pronajato-školství
	Láskova	1803	1,2	2 767,50 Kč	581,18 Kč	3 348,68 Kč	pronajato-sociálně
	Filipova	2013	1,3	2 767,50 Kč	581,18 Kč	3 348,68 Kč	pronajato-sociálně
	Hrudčikova	2107	16,18	2 767,50 Kč	581,18 Kč	3 348,68 Kč	pronajato-školství
	Tererova	2135	17	2 767,50 Kč	581,18 Kč	3 348,68 Kč	pronajato-školství
	celkem	xxx	xxx	13 837,50 Kč	2 905,88 Kč	16 743,38 Kč	xxx

OSM - objekty s přímou správou - odpočet DPH (org. 9)

4	Název objektu	ČP	ČO	cena bez DPH	DPH 21%	cena včetně DPH	typ
	Janouchova	671	2	9 963,00 Kč	2 092,23 Kč	12 055,23 Kč	MŠ
	Mírového hnutí (Leopoldova)	1680	29	9 963,00 Kč	2 092,23 Kč	12 055,23 Kč	MŠ
	Donovalská	1662	38	7 749,00 Kč	1 627,29 Kč	9 376,29 Kč	pronajato-sport
	Jírovcovo náměstí	1782	1	32 103,00 Kč	6 741,63 Kč	38 844,63 Kč	ZŠ
	Mendelova	550	2	32 103,00 Kč	6 741,63 Kč	38 844,63 Kč	ZŠ
	K Miličovu	674	2	32 103,00 Kč	6 741,63 Kč	38 844,63 Kč	ZŠ
	Květnového vítězství	57	17	32 103,00 Kč	6 741,63 Kč	38 844,63 Kč	ZŠ
	Schulhoffova	844	2	32 103,00 Kč	6 741,63 Kč	38 844,63 Kč	ZŠ
	Hrabáková	2001	21	7 749,00 Kč	1 627,29 Kč	9 376,29 Kč	pronajato-sport
	Donovalská	1862	51	9 963,00 Kč	2 092,23 Kč	12 055,23 Kč	MŠ
	Janouchova	670	1	7 749,00 Kč	1 627,29 Kč	9 376,29 Kč	pronajato-sociálně
	Mikulova	1594	4	32 103,00 Kč	6 741,63 Kč	38 844,63 Kč	ZŠ
	Pošepečného náměstí	2022	2,3	32 103,00 Kč	6 741,63 Kč	38 844,63 Kč	ZŠ
	Květnového vítězství - sportovní hala	2233	52	16 605,00 Kč	3 487,05 Kč	20 092,05 Kč	pronajato-sport
	Babáková	2149	1	9 963,00 Kč	2 092,23 Kč	12 055,23 Kč	MŠ
	Modletická	1401	8	9 963,00 Kč	2 092,23 Kč	12 055,23 Kč	MŠ
	celkem	xxx	xxx	314 388,00 Kč	66 021,48 Kč	380 409,48 Kč	xxx

OSM - správa víceúčelových areálů - odpočet DPH (org. 9)

5	Název objektu	ČP	ČO	cena bez DPH	DPH 21%	cena včetně DPH	typ
	Jírovcovo náměstí	1782	1	3 874,50 Kč	813,65 Kč	4 688,15 Kč	sport
	Mendelova	550	2	3 874,50 Kč	813,65 Kč	4 688,15 Kč	sport
	K Miličovu	674	2	3 874,50 Kč	813,65 Kč	4 688,15 Kč	sport
	Mikulova	1594	4	3 874,50 Kč	813,65 Kč	4 688,15 Kč	sport
	Pošepečného náměstí	2022	2,3	3 874,50 Kč	813,65 Kč	4 688,15 Kč	sport
	celkem	xxx	xxx	19 372,50 Kč	4 068,23 Kč	23 440,73 Kč	xxx

OMP - pozemky (org. 11)

6	Název objektu		cena bez DPH	DPH 21%	cena včetně DPH
	pozemky		31 549,50 Kč	6 625,40 Kč	38 174,90 Kč
	pozemek parc.č.1099/2 - Háje (U Modré školy)		1 660,50 Kč	348,71 Kč	2 009,21 Kč
	celkem	xxx	33 210,00 Kč	6 974,10 Kč	40 184,10 Kč

OSM - ostatní objekty (org. 10)

7	Název objektu	ČP	ČO	cena bez DPH	DPH 21%	cena včetně DPH	typ
	Opatovská - pochozí plocha	874	25	28 782,00 Kč	6 044,22 Kč	34 826,22 Kč	multifunkční objekt
	Opatovská - prodejny	874	25	44 280,00 Kč	9 298,80 Kč	53 578,80 Kč	multifunkční objekt
	Opatovská	1763	11	16 605,00 Kč	3 487,05 Kč	20 092,05 Kč	poliklinika
	Šustova	1930	2	16 605,00 Kč	3 487,05 Kč	20 092,05 Kč	poliklinika
	Květnového vítězství	620	16	6 642,00 Kč	1 394,82 Kč	8 036,82 Kč	penzion
	Hekrova	805	25	6 642,00 Kč	1 394,82 Kč	8 036,82 Kč	pronajato-zdravotnictví
	Brandlova	1386	21	3 321,00 Kč	697,41 Kč	4 018,41 Kč	pronajato-sport
	Anežky Malé	955	2	3 321,00 Kč	697,41 Kč	4 018,41 Kč	kotelna
	Opatovská	1754	14	28 782,00 Kč	6 044,22 Kč	34 826,22 Kč	multifunkční objekt
	Hráského	1902	8	3 321,00 Kč	697,41 Kč	4 018,41 Kč	pronajato-JMM
	Lávka pro pěší přes dálnici D1 č.stavby 7554			3 321,00 Kč	697,41 Kč	4 018,41 Kč	mostní objekt
	Lávka Opatovská u metra Háje			1 328,40 Kč	278,96 Kč	1 607,36 Kč	mostní objekt
	Lávka poliklinika Opatovská			553,50 Kč	116,24 Kč	669,74 Kč	mostní objekt
	Nad Opatovem	2140	2	21 029,62 Kč	4 416,22 Kč	25 445,84 Kč	multifunkční objekt
	celkem	xxx	xxx	184 533,52 Kč	38 752,04 Kč	223 285,56 Kč	xxx

OSM - ostatní objekty s odpočtem DPH (org. 10)

8	Název objektu	ČP	ČO	cena bez DPH	DPH 21%	cena včetně DPH	typ
	Opatovská (garáže)	874	25	49 815,00 Kč	10 461,15 Kč	60 276,15 Kč	garáže
	Vojtěškova	2333	3	14 391,00 Kč	3 022,11 Kč	17 413,11 Kč	garážový dům
	Starochodovská	1750	91	6 088,50 Kč	1 278,59 Kč	7 367,09 Kč	multifunkční objekt
	Markušova	1555	18	3 321,00 Kč	697,41 Kč	4 018,41 Kč	pronajato-MP
	Mírového hnutí - Jedenáctka VS - sportovní hala	2385	3	22 140,00 Kč	4 649,40 Kč	26 789,40 Kč	multifunkční objekt
	Mírového hnutí - Jedenáctka VS - bazénové haly	2385	3	38 745,00 Kč	8 136,45 Kč	46 881,45 Kč	multifunkční objekt
	celkem	xxx	xxx	134 500,50 Kč	28 245,11 Kč	162 745,61 Kč	xxx

OSM - ostatní objekty - Opatovská - úklid (org. 10)

9	Název objektu	ČP	ČO	cena bez DPH	DPH 21%	cena včetně DPH
	Opatovská 874 - pochozí plocha			96 309,00 Kč	20 224,89 Kč	116 533,89 Kč
	celkem	xxx	xxx	96 309,00 Kč	20 224,89 Kč	116 533,89 Kč

HČ/OŠK - svěřené MŠ

10	Název objektu	ČP	ČO	cena bez DPH	DPH 21%	cena včetně DPH	typ
	Anny Drábíkové	536	2	1 328,40 Kč	278,96 Kč	1 607,36 Kč	MŠ
	Šulanského	693	8a	1 328,40 Kč	278,96 Kč	1 607,36 Kč	MŠ
	Jažlovická	2119	1	1 328,40 Kč	278,96 Kč	1 607,36 Kč	MŠ
	celkem	xxx	xxx	3 985,20 Kč	836,89 Kč	4 822,09 Kč	xxx

HČ/OSM - průchody

11	Název objektu	ČP	ČO	cena bez DPH	DPH 21%	cena včetně DPH	xxx
----	---------------	----	----	--------------	---------	-----------------	-----

Dědinova	1986		442,80 Kč	92,99 Kč	535,79 Kč	
Augustinova	2081		442,80 Kč	92,99 Kč	535,79 Kč	
Hviezdoslavova	2250		442,80 Kč	92,99 Kč	535,79 Kč	
celkem	xxx	xxx	1 328,40 Kč	278,96 Kč	1 607,36 Kč	xxx

HČ/OKT - objekty úřadu

12	Název objektu	ČP	ČO	cena bez DPH	DPH 21%	cena včetně DPH	typ
	Ocelikova	672	1	3 321,00 Kč	697,41 Kč	4 018,41 Kč	ÚMČ
	Bohúňova	1553	2	3 321,00 Kč	697,41 Kč	4 018,41 Kč	ÚMČ
	Vidimova	1324	4	3 321,00 Kč	697,41 Kč	4 018,41 Kč	ÚMČ
	Vidimova	1325	2	3 321,00 Kč	697,41 Kč	4 018,41 Kč	ÚMČ
	Jurkovičova	988	26	3 321,00 Kč	697,41 Kč	4 018,41 Kč	ÚMČ
	celkem	xxx	xxx	16 605,00 Kč	3 487,05 Kč	20 092,05 Kč	xxx

HČ/OKT - objekty ostatní

13	Název objektu	ČP	ČO	cena bez DPH	DPH 21%	cena včetně DPH	typ
	Bartůňkova	711	neexistuje č.p.	3 321,00 Kč	697,41 Kč	4 018,41 Kč	sbběmý dvůr
	Křejského	1523	15	3 321,00 Kč	697,41 Kč	4 018,41 Kč	pronajato
	hřbitov Lečková			2 000,00 Kč	420,00 Kč	2 420,00 Kč	
	Bohůňova	1341	3	3 000,00 Kč	630,00 Kč	3 630,00 Kč	pronajato-SDH
	celkem	XXXX	XXXX	11 642,00 Kč	2 444,82 Kč	14 086,82 Kč	XXXX

OSM - BF - objekty ostatní (org. 5)

14	Název objektu	ČP	ČO	cena bez DPH	DPH 21%	cena včetně DPH
	BYTOVÝ KOMPLEX ZAHRADY OPATOV, Horynova ul.	2389	1	10 990,00 Kč	2 307,90 Kč	13 297,90 Kč
	celkem	XXXX	XXXX	10 990,00 Kč	2 307,90 Kč	13 297,90 Kč

15 Seznam bytových domů k zajištění správy bytového fondu OSM (org. 5)

CELKOVÁ VÝŠE SPRÁVNÍ ODMĚNY BEZ DPH

Stanovení výpočtem 9,61 % z vybraného nájemného

Křejského	1531	6	Chodov	
Křejského	1504	37	Chodov	
Křejského	1505	35	Chodov	
Křejského	1506	33	Chodov	
Křejského	1507	31	Chodov	
Křejského	1508	29	Chodov	
Křejského	1509	27	Chodov	
Křejského	1510	25	Chodov	
Křejského	1511	23	Chodov	
Křejského	1512	21	Chodov	
Křejského	1513	19	Chodov	
Křejského	1514	17	Chodov	
Bachova	1566	7	Chodov	
Bachova	1567	5	Chodov	
Bachova	1568	3	Chodov	
Mikulova	1571	15	Chodov	
Mikulova	1572	13	Chodov	
Mikulova	1573	11	Chodov	
Mikulova	1574	9	Chodov	
Láskova	1810	4	Chodov	
Láskova	1811	6	Chodov	
Láskova	1812	8	Chodov	
Láskova	1814	12	Chodov	
Láskova	1815	14	Chodov	
Láskova	1816	16	Chodov	
Láskova	1817	18	Chodov	
Láskova	1818	20	Chodov	
Láskova	1819	22	Chodov	
Petýrkova	1949	16	Chodov	
Petýrkova	1950	18	Chodov	
Petýrkova	1952	22	Chodov	
Petýrkova	1953	24	Chodov	
Blatenská	2147	6	Chodov	

Blatenská	2148	8	Chodov	
-----------	------	---	--------	--

Petýrkova	2254	14a	Chodov	garáže pro bezbariérové domy 1949 až 1953
Čenětická	3125	3	Chodov	garáže - 12 ks
Hviezdoslavova	519	10	Háje	
Hviezdoslavova	520	12	Háje	
Emilie Hyblerové	521	5	Háje	
Emilie Hyblerové	522	7	Háje	
Emilie Hyblerové	523	9	Háje	
Emilie Hyblerové	524	11	Háje	
Emilie Hyblerové	525	13	Háje	
Emilie Hyblerové	526	15	Háje	
Anny Drabíkové	534	3	Háje	
Anny Drabíkové	535	5	Háje	
Steinerova	735	1	Háje	není v evid. MV
Bajkonurská	736	4	Háje	
Anny Drabíkové	878	1	Háje	
Jažlovická	1314	13	Chodov	
Jažlovická	1315	15	Chodov	
Tererova	1355	4	Chodov	dvě č.o.
		4a	Chodov	dvě č.o.
Tererova	1356	6	Chodov	dvě č.o.
		6a	Chodov	dvě č.o.
Brandlova	1383	14	Chodov	
Brandlova	1384	12	Chodov	
Brandlova	1385	10	Chodov	
Modletická	1388	5	Chodov	
Modletická	1389	3	Chodov	
Modletická	1390	1	Chodov	
Ke Kateřinkám	1392	12	Chodov	
Tererova	1551	8	Chodov	
Podjavorinská	1601	8	Chodov	
Michnova	1620	7	Chodov	
Michnova	1621	9	Chodov	
Brandlova	1641	1	Chodov	
Valentova	1744	4	Chodov	
Šalounova	2025	7	Chodov	
Majerského	2034	13	Chodov	
Majerského	2035	15	Chodov	
Majerského	2036	17	Chodov	
Majerského	2037	19	Chodov	
Majerského	2038	21	Chodov	
Majerského	2039	23	Chodov	
Blatenská	2146	4	Chodov	

Dne

.....
správce

Jihoměstská majetková a.s.,

Radek Adamec, předseda představenstva

27 -03- 2024

.....
vlastník

MČ

PhM

místostarosta MČ Praha 11

28 -03- 2024



Městská část Praha 11
PhDr. Jan Jaroš
místostarosta

Příloha č. 2 smlouvy č. SM2400000126

PLNÁ MOC

Městská část Praha 11, IČO 00231126, se sídlem Ocelíkova 672, Praha 4
(dále jen zmocnitel), za kterou jedná její místostarosta pan PhDr. Jan Jaroš,

uděluje plnou moc
společnosti

Jihoměstská majetková a.s., IČO 28199081, se sídlem Ocelíkova 672, Praha 4,
zastoupené panem Ing. Radkem Adamcem, předsedou představenstva a panem
Ing. Zdeňkem Hamajem, místopředsedou představenstva
(dále jen zmocněnec),

v souladu s ustanovením § 441 a následujících občanského zákoníku k výkonu
činností, které jsou obsahem příslušných ustanovení Smlouvy o zajištění výkonu
správy majetku a výkonu dalších činností č. SM2400000126,

s účinností od **1. dubna 2024.**

V Praze dne: 28. 03. 2024

Za městskou část Praha 11
PhDr. Jan Jaroš, místostarosta
(zmocnitel)

Tuto plnou moc v celém rozsahu přijímám.

V Praze dne: 27. 03. 2024

za Jihoměstskou majetkovou a.s.
Ing. Radek Adamec
předseda představenstva

za Jihoměstskou majetkovou a.s.
Ing. Zdeněk Hamaj
místopředseda představenstva

Sídlo: Úřad městské části Praha 11, Ocelíkova 672, 149 41 Praha 415,
Pracoviště: Úřad městské části Praha 11, Ocelíkova 672, 149 41 Praha 415,
Bankovní spojení: [redacted]
e-mail: [redacted]

tel.: [redacted]
tel.: [redacted]
IČO: 0023 1126,

PLNÁ MOC

Městská část Praha 11, IČO: 00231126, se sídlem Ocelíkova 672, 149 41 Praha 415 (dále jen „Zmocnitel“), zastoupená

uděluje tímto plnou moc

panu/paní, nar., trvale bytem, zaměstnanci obchodní společnosti Jihoměstská majetková a.s., zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12900, IČO: 28199081, se sídlem Praha 4 - Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 14900 (dále jen „Zmocněnec“), aby v souvislosti se zasedáním shromáždění Společenství vlastníků jednotek, zapsaného v rejstříku SVJ vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka, IČO:, se sídlem (dále jen „Společenství“), které se uskuteční dne, v hod. v zastupoval Zmocnitele, a aby za Zmocnitele učinil veškerá právní jednání (včetně písemného právního jednání), zejména aby:

- a) zastupoval Zmocnitele na zasedání shromáždění Společenství konajícího se výše uvedeného dne,
- b) na zasedání shromáždění Společenství dle pokynů Zmocnitele vznášel návrhy a hlasoval jménem Zmocnitele ohledně všech bodů programu zasedání shromáždění, pokud jsou uvedeny v pozvánce na zasedání shromáždění.

Zmocněnec je oprávněn za Zmocnitele podepsat veškeré dokumenty, které budou (dle samostatného uvážení Zmocněnce) nezbytné nebo vhodné v souvislosti se zasedáním shromáždění Společenství konajícím se výše uvedeného dne.

Tato plná moc se řídí právem České republiky.

V Praze dne

Městská část Praha 11, Zmocnitel

.....
Za Zmocnitele
.....

Zmocnění v plném rozsahu přijímám:

.....
....., Zmocněnec