

SMLOUVA O TECHNICKÉ SPRÁVĚ NEMOVITOSTÍ
uzavřená dle § 2430 a násl. občanského zákoníku

Městská část Praha - Dolní Měcholupy

IČO: 00231347

DIČ: CZ00231347

se sídlem Dolnoměcholupská 168/37, 111 01 Praha 10

bankovní spojení: 2111281377/2700, Unicredit Bank a.s.

zastoupena Mgr. A. Jiřím Jindřichem, starostou

ID datové schránky: i82bw8s

(dále jen „**Vlastník**“)

a

obchodní společnost

Název **BALLOON - light - PRAHA spol. s r.o.**

IČO: 28006739, DIČ: CZ 28006739

se sídlem: Zahradnická 639/1, Božkov, 326 00 Plzeň

zastoupen: Tomášem Radolfem, jednatelem

email. kontakt:

(dále jen „**Správce**“)

(společně též jako „**Smluvní strany**“)

Smluvní strany uzavírají v souladu s ust. § 2430 a násl. zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) **tuto smlouvu o správě nemovitosti** (dále jen „**Smlouva**“):

PREAMBULE

VZHLEDEM K TOMU, ŽE

1. Vlastník a společnost Mahrla spol. s r.o., IČO: 457 88 341, se sídlem Za zastávkou 377/3, Praha 10 – Dolní Měcholupy, PSČ: 111 01 uzavřeli Kupní smlouvu (dále též jen „**Kupní smlouva**“), jejímž předmětem je převod vlastnického práva ohledně těchto nemovitostí:
 - stavba bez č. p. / č. ev. (způsob využití výroba a skladování) **na pozemku parc. č. 642/104**
 - stavba bez č. p. / č. ev. (způsob využití jiná stavba) **na pozemku parc. č. 642/106**
 - stavba bez č. p. / č. ev. (způsob využití stavba občanského vybavení) **na pozemku parc. č. 642/108**
 - stavba bez č. p. / č. ev. (způsob využití garáž) **na pozemku parc. č. 642/110**
 - stavba bez č. p. / č. ev. (způsob využití jiná stavba) **na pozemku parc. č. 642/117**
 - stavba bez č. p. / č. ev. (způsob využití jiná stavba) **na pozemku parc. č. 642/118**
 - stavba bez č. p. / č. ev. (způsob využití jiná stavba) **na pozemku parc. č. 642/119**
 - stavba bez č. p. / č. ev. (způsob využití garáž) **na pozemku parc. č. 642/121**

- stavba bez č. p. / č. ev. (způsob využití garáž) na pozemku parc. č. 642/122

- stavba bez č. p. / č. ev. (způsob využití výroba a skladování) na pozemku parc. č. 642/124

to vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, v **katastrálním území Dolní Měcholupy**, obec Praha na listu vlastnictví č. 1106 (dále též jen „**Nemovitosti**“).

2. Kupní smlouva byla dne 30.5.2025 předložena spolu s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu k provedení zápisu vkladu vlastnického práva k Nemovitostem ve prospěch Vlastníka.
3. Vlastník jako budoucí propachtovatel a Správce jako budoucí pachtýř uzavřeli dne 28.2.2025 Smlouvu o budoucí pachtovní smlouvě (dále též jen „**Budoucí pachtovní smlouva**“), jejímž předmětem je za podmínek Budoucí pachtovní smlouvy svěřeni Nemovitostí Vlastníkem do užívání a požívání Správci jako pachtýři.
4. Smluvní strany mají zájem na nesporném a bezproblémovém předání Nemovitostí a umožnění jejich využití Správce jako pachtýřem a z tohoto důvodu Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu, jejímž předmětem je závazek Správce vykonávat pro Vlastníka za dále stanovených smluvních podmínek dočasnou správu Nemovitostí a závazek Vlastníka za tuto činnost Správce hradit Správci dále specifikovanou odměnu, to vše do doby než dojde k předání Nemovitostí do užívání a požívání Vlastníkem Správci na základě pachtovní smlouvy uzavřené dle Budoucí pachtovní smlouvy.

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1 Předmětem této Smlouvy je závazek Správce zajišťovat pro Vlastníka technickou správu Nemovitostí, a to v souladu s právními předpisy, pokyny Vlastníka a závazek Vlastníka zaplatit Správci smluvní odměnu.
- 1.2 Správce je povinen Nemovitosti řádně udržovat a na svůj náklad zajišťovat technickou správou Nemovitostí v rozsahu běžné údržby a oprav, přičemž pro účely této Smlouvy se běžnou údržbou a opravami rozumí opravy a údržba Nemovitostí a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu (údržbu) nepřesáhne částku **5.000,- Kč** (slovy: dvacet pět tisíc korun českých). Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na související opravy (údržbu). Bez ohledu na výši nákladu na provedení běžné údržby a opravy je Správce povinen na svůj náklad provádět tyto činnosti:
 - udržování a čištění Nemovitostí včetně jejich zařízení a vybavení (Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení staveb ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, kontrola funkčnosti termostatických hlavice s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením);
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;

- opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru staveb;
- opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu;
- výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru;
- opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru, výměny sifonů a lapačů tuku;
- opravy a certifikace podružných měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace podružných vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty;
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní;
- opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení;
- výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích odrážkách.

(dále též jen „**Technická správa**“)

- 1.3 Správce se dále na svůj náklad zavazuje pravidelně provádět (zajistit provedení) veškerých veřejnoprávními předpisy vyžadovaných revizí zařízení a inženýrských sítí.
- 1.4 Zjistí-li Správce ohledně Nemovitostí poškození nebo vadu, kterou je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to Správce ihned Vlastníkovi. Současně učiní Správce podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.
- 1.5 Veškeré stavební úpravy či stavby (mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících neodkladné řešení a běžnou údržbu a opravy) prováděné Správce na Nemovitostech a jiné změny na Nemovitostech, zejména pak stavební úpravy podléhající schvalovacímu procesu dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (či zákon č. 283/2021 Sb.), může Správce provést až po výslovném předchozím písemném souhlasu Vlastníka.
- 1.6 Správce zajistí pro Vlastníka vyúčtování služeb dle jednotlivých nájemců shora uvedených nemovitostí. Vyúčtování služeb bude provedeno přesně dle poskytnutých kopií nájemních smluv a v souladu s přílohami vymezujícími poskytování služeb v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu těchto smluv.

2. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 2.1 Správce je povinen postupovat při plnění předmětu Smlouvy samostatně, hospodárně a s odbornou péčí a poskytovat služby dle Smlouvy řádně a včas.
- 2.2 Při výkonu správy je Správce povinen postupovat podle pokynů Vlastníka.
- 2.3 Smluvní strany se zavazují si poskytnout v rámci plnění předmětu Smlouvy potřebnou součinnost. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o veškerých skutečnostech, které jsou nebo mohou být důležité pro řádné plnění předmětu Smlouvy. Smluvní strany jsou povinny plnit své závazky vyplývající ze Smlouvy tak, aby nedocházelo k prodlení s plněním jednotlivých termínů a s prodlením úhrad jednotlivých peněžních závazků.
- 2.4 Vlastník a jím pověřené osoby jsou oprávněny kontrolovat plnění předmětu Smlouvy Správcem v termínech a časových intervalech dle svého uvážení a rovněž Vlastník a jím pověřené osoby jsou oprávněny udílet Správci závazné pokyny ohledně plnění činností.
- 2.5 Správce je povinen vést aktuální znění veškeré související technické a provozní dokumentace k Nemovitostem (revizní zprávy, pasporty domu a bytů apod.), jakož i vést přehlednou evidenci a doklady o příjmech a výdajích spojených se správou domu odděleně od jiného účetnictví a účetní doklady, jakož i veškerou aktualizovanou dokumentaci je při vyúčtování povinen předat Vlastníkovi. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že Správce bude při plnění povinnosti dle tohoto odstavce vycházet z dokumentace, která mu bude Vlastníkem předaná a pokud bude provádět změny mající dopad na obsah této dokumentace, pak řádně provede aktualizaci této dokumentace. Správce nemá povinnost vytvářet na svůj náklad jakoukoliv novou dokumentaci ohledně Nemovitostí, pokud nedojde na Nemovitostech k stavebním změnám.
- 2.6 Vlastník se zavazuje učinit veškeré nezbytné úkony k tomu, aby ohledně staveb stojících na pozemcích parc. č. 642/117, parc. č. 642/118, parc. č. 642/119, parc. č. 642/120, parc. č. 642/121, parc. č. 642/122 a parc. č. 642/123, vše v k. ú. Dolní Měcholupy, obec Praha, které byly příslušným stavebním úřadem povoleny toliko jako stavby dočasné, byla doba jejich dočasnosti, která uplynula dne 31.12.2023, prodloužena. Správce nenese žádné náklady spojené s prodloužením dočasnosti citovaných staveb, jakož i nenese žádnou odpovědnost za případné sankce udělené stavebním úřadem. Náklady na případné odstranění staveb, ohledně nichž uplynula doba jejich dočasnosti nese pro případ, že nedojde k prodloužení jejich dočasnosti Vlastník. Správce s ohledem na výše uvedené prohlašuje, že bere na vědomí, že k prodloužení dočasnosti předmětných staveb nemusí dojít, a že tak Vlastníku dočasné stavby může být v budoucnu příslušným stavebním úřadem nařízeno její odstranění.

3. ODMĚNA, FAKTURACE

- 3.1 Za Technickou správu a činnost dle bodu 1.3. této Smlouvy náleží Správci měsíční odměna, která bude stanovena jako součet násobků odměny ve výši __40__ Kč za 1 m² + DPH dle platné právní úpravy v době plnění a hrubé podlažní plochy (HPP) jednotlivých staveb, které budou tvořit Nemovitosti ve správě dle této Smlouvy k prvnímu dni daného kalendářního měsíce. Při stanovení velikosti hrubé podlažní plochy (HPP) u jednotlivých staveb spadajících do Nemovitostí ve správě dle této Smlouvy vyjdou smluvní strany z čl. I odst. 3 Budoucí pachtovní smlouvy.

- 3.2 Měsíční odměna bude Vlastníkem Správci hrazena na základě Správcem vystavené a Vlastníkovi doručené faktury Správcem vždy nejpozději do 5. dne kalendářního měsíce, za který má být placena.
- 3.3 Splatnost faktur měsíční odměny je vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, za který byla vystavena.
- 3.4 Fakturu vystaví Správce ve dvou vyhotoveních nebo elektronicky. Faktura musí obsahovat náležitosti daňového dokladu dle zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění a zákonu č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění.
- 3.5 Faktura musí dále obsahovat odkaz na tuto Smlouvu, evidenční číslo a musí být uveden i měsíc a rok za který je faktura vystavena.

4. TRVANÍ SMLOUVY A ZPŮSOBY UKONČENÍ SMLOUVY

- 4.1 Smluvní strany jsou si vědomy skutečnosti, že některé z Nemovitostí jsou zatíženy neukončenými nájemními vztahy a zavazující se poskytnout si veškerou nezbytnou součinnost k ukončení těchto nájemních vztahů a založení nových smluvních vztahů, které dosavadní nájemce budou i nadále opravňovat užívání a požívání předmětu nájmu. Zejména Vlastník poskytne součinnost pro ukončení dosavadních nájemních vztahů tížících Nemovitosti a Správce poskytne součinnost pro uzavření nových smluvních vztahů, jejichž obsahem bude ujednání o užívání (požívání) předmětu nájmu pro případ, že se Pachtýř stane oprávněným uživatelem Nemovitostí na základě pachtovní smlouvy uzavřené dle Budoucí pachtovní smlouvy. Pachtýř negarantuje uzavření nových smluvních vztahů s dosavadními nájemci, neboť uzavření nového smluvního vztahu závisí na dohodě s dosavadními nájemci, což Vlastník bere na vědomí.
- 4.2 S ohledem na výše uvedené se Smlouva sjednává na dobu určitou. Plnění dle této Smlouvy bude zahájeno od **1.7.2025** a bude poskytováno do data uzavření pachtovní smlouvy dle Budoucí pachtovní smlouvy ohledně poslední ze staveb specifikovaných dle čl. 1 Preambule této Smlouvy.
- 4.3 Smlouva končí uplynutím doby, na kterou byla sjednána, dohodou Smluvních stran o ukončení Smlouvy anebo odstoupením od Smlouvy.
- 4.4 Vlastník je oprávněn odstoupit od Smlouvy v případě, že
 - a) Správce je v prodlení s prováděním Technické správy déle, než 30 dnů,
 - b) Správce opakovaně nerespektuje požadavky Vlastníka k Technické správě,
 - c) byl prohlášen konkurs na majetek Správce nebo je vedeno insolvenční řízení.
- 4.5 Plnění poskytnuté Smluvními stranami do účinnosti odstoupení zůstává odstoupením nedotčeno. Ukončením Smlouvy nejsou dotčena práva a nároky Vlastníka vyplývající z jakékoliv nedbalosti, opomenutí nebo porušení povinností Smluvního správce, k nimž došlo před takovým ukončením, zejména nárok na náhradu škody vzniklé porušením Smlouvy a jiných nároků, které podle Smlouvy nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení, respektive zániku, Smlouvy.

5. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 5.1 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách

účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRS“).

- 5.2 Smluvní strany berou na vědomí, že Vlastník je povinným subjektem dle ZRS. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv podle ZRS, a současně souhlasí se zveřejněním údajů o identifikaci Smluvních stran, předmětu smlouvy, jeho ceně či hodnotě a datu uzavření této Smlouvy.
- 5.3 Zaslání této Smlouvy správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajišťuje Vlastník.
- 5.4 Práva a povinnosti Smluvních stran touto Smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména ustanoveními občanského zákoníku a předpisů jej provádějících.
- 5.5 Stanou-li se jednotlivá ustanovení této Smlouvy neúčinnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li tato Smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové účinné ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu této Smlouvy. V případě, že tato Smlouva obsahuje mezery, musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby se na tuto věc pamatovalo již od začátku.
- 5.6 Tato Smlouva může být měněna či doplňována pouze písemně po vzájemné dohodě a podpisu Smluvních stran.
- 5.7 Tato Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení každá ze Smluvních stran.

Na důkaz své pravé a svobodné vůle prosté omylu a projevené nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu níže uvedeného dne, měsíce a roku.

V Praze dne _____ 2025

Vlastník

Městská část Praha -Dolní Měcholupy

zastoupená starostou

Mgr. A. Jiřím Jindřichem

V Praze dne _____ 2025

Správce

BALLOON - light - PRAHA spol. s r.o.

zastoupen

Tomášem Radolfem, jednatelem