

Smlouva o výkonu správy nemovitosti

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

Společenství vlastníků Hněvotínská 189/11, 190/13, 191/15 v Olomouci,

Statutární orgán: **Ing. Josef Peniaško**, bytem Hněvotínská 189/11, Olomouc
předseda výboru
Bc. Pavol Hlinický, bytem Hněvotínská 189/11, Olomouc
místopředseda výboru
Ing. Zdenka Gabčanová, bytem Hněvotínská 191/15, Olomouc
člen výboru
Se sídlem: Olomouc - Nová Ulice, Hněvotínská 190/13, PSČ 77900
IČ: 28611721
(dále jen "společenství" nebo „objednatel“)

a

Správce: **Správa nemovitostí Olomouc, a. s.**
Zastoupena: **Ing. Romanem Zelenkou**, ředitelem a.s.
Se sídlem: Školní 202/2a, 771 41 Olomouc
IČ: 25898736
(dále jen "správce"
nebo „SNO, a.s.“)

Smluvní strany se dohodly, že níže uvedeného dne, měsíce a roku **uzavírají následující smlouvu o zajišťování správy domu.**

(dále jen "smlouva")

Čl. 1

Předmět smlouvy

- 1.1 Předmětem smlouvy je úplatné obstarávání správy domu **Hněvotínská 189/11, 190/13, 191/15** v k.ú. Nová Ulice, obec Olomouc.
- 1.2 Obstaravatelská činnost spočívá v úkonech v rozsahu uvedeném v příloze č. 1 smlouvy jménem společenství na jeho účet na základě plné moci udělené správci, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. V rozsahu oprávnění je správce zejména oprávněn za podmínek stanovených v této smlouvě k veškerým jednáním a uzavírání příslušných smluv, včetně výkonu práv a povinností z nich vyplývajících.
- 1.3 Správu bude správce vykonávat na svém bankovním účtu, na kterém bude vést finanční prostředky společenství, k čemuž je tímto společenství výslovně zmocňuje.

Čl. 2

Rozsah správy domu, povinnosti a oprávnění správce

- 2.1 Správce bude zajišťovat běžnou správu domu v rozsahu dle této smlouvy a pokynů objednatel. Odstranění havarijního stavu zajistí správce i na základě požadavku kteréhokoliv člena společenství. Odstranění závad zjištěných na základě předepsaných kontrol, zkoušek a revizí technických zařízení zajistí správce na základě doporučení a v termínech uvedených v těchto zprávách v souladu s přílohou č. 1 smlouvy. Správce při výkonu správy odpovídá za škodu, která by byla způsobena nedodržením pokynů nebo překročením plné moci.
- 2.2 Základní rozsah správy je vymezen v příloze č. 1 této smlouvy.
- 2.3 Správce je povinen vykonávat správu soustavně, řádně a s odbornou péčí v zájmu objednatel.

- 2.4 Správce je povinen vést přehlednou evidenci a doklady o příjmech a výdajích spojených se správou domu, a to odděleně na úseku záloh na služby spojené s užíváním domu, a zvláště na úseku příspěvků na správu domu a pozemku (dříve tzv. fond oprav) příspěvků na odměny a vedení účetní evidence. Na požádání zmocněných osob je správce povinen umožnit statutárnímu orgánu objednatele nahlédnout do účetních knih a dokladů.
- 2.5 Správce je oprávněn nakládat s finančními prostředky na správu domu a pozemku (dříve tzv. fond oprav) výhradně na základě pokynů a souhlasu výboru společenství. Správce nese hmotnou zodpovědnost za škody, které by vznikly nedodržením této povinnosti.
- 2.6 Správce nemá právo jakýmkoliv způsobem nakládat s nemovitým majetkem společenství a jeho členů.
- 2.7 Správce, na základě písemného vyžádání, předloží společenství jednou ročně, a to k 30.6. následujícího roku, písemnou zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření účtu fondu oprav.
- 2.8 Při ukončení správy je správce povinen před účinností výpovědi nebo dohody o zrušení této smlouvy, předat výboru společenství veškerou dostupnou dokumentaci k domu, a svěřené věcné či finanční prostředky, nebude-li stanoveno v písemné dohodě jinak. Po nabytí účinnosti výpovědi nebo dohody je správce povinen provést vyúčtování, a to neprodleně, nejdéle do tří kalendářních měsíců od nabytí účinnosti výpovědi nebo dohody, nebude-li dohodnuto jinak.

Čl. 3

Povinnosti a oprávnění společenství

- 3.1 Společenství je zejména povinno:
- řádně a včas platit úhradu za správu domu,
 - zajistit včasnou úhradu záloh na služby spojených s užíváním jednotlivých bytových a nebytových jednotek, hrazenou jednotlivými vlastníky jednotek, včetně případného nedoplatku za vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotek za předchozí kalendářní rok. V případě neuhrazení záloh nebo neuhrazení nedoplatku z vyúčtování služeb ze strany jednotlivých vlastníků, se společenství zavazuje veškeré tyto dluhy správci uhradit bez zbytečného odkladu po té, co bude správcem vyzváno,
 - předat správci veškerou dokumentaci a spisy potřebné k řádnému zajišťování správy domu,
 - předat správci bez zbytečného odkladu veškeré věci, které převzal, nebo převezme od třetích osob, a které souvisejí s provozem spravovaného domu,
 - informovat vlastníky bytových a nebytových jednotek v domě o povinnosti nahlásit správci písemnou formou každou skutečnost rozhodnou pro změnu sjednaných záloh, rozúčtování nákladů na služby, změny v počtu členů domácnosti, a to neprodleně, nejpozději do 30-ti dnů od jejich vzniku. Pokud nedojde ke splnění této povinnosti ze strany člena společenství, je oprávněn počet osob nahlásit správci i výbor společenství,
 - do 31.1. každého roku sdělit správci, jak společenství požaduje jednotlivé služby rozúčtovat (dle předpisu č. 67/2013 Sb., po osobách, po bytech, dle výměry bytů, dle platných zákonů a vyhlášek – teplo, TV, voda). V případě, že tuto skutečnost nesdělí, bude vyúčtování provedeno stejně jako v předchozím kalendářním roce,
 - do 31.1. každého kalendářního roku sdělit správci spotřebu studené a teplé vody po jednotlivých jednotkách za celý předcházející kalendářní rok, jsou-li jednotky vybaveny bytovými vodoměry na studenou nebo teplou vodu. Nebudou-li stavy vodoměrů nahlášený a společenství správci nesdělí jakým způsobem službu vyúčtovat (viz. čl.3, odst. f), bude vyúčtování provedeno dle platné legislativy,
 - v případě, že je dům vytápěn dálkovým topením a otopná tělesa jsou vybavena měřiči tepla, sdělí společenství firmu, která provádí odečet u těchto měřičů a současně zajistí předání vyúčtování tepla správci nejpozději do 31.3. následujícího kalendářního roku za předchozí rok, za který má být vyúčtování provedeno. Správce se zavazuje předat podklady pro vyúčtování tepla této odborné firmě do 31.1. následujícího kalendářního roku,
 - při výběru zálohy v hotovosti na drobný nákup předloží zástupce společenství správci do 30-ti dnů po převzetí zálohy účetní doklady k vyúčtování a zaúčtování, nejpozději však do 20.12. příslušného roku.

Čl. 4
Odměna za zajišťování správy domu

- 4.1 Odměna za výkon správy je stanovena v příloze č. 1 této smlouvy s ohledem na sjednaný rozsah výkonu správy.
- 4.2 Odměna bude hrazena čtvrtletně na účet správce, a to vždy do 15. dne následujícího čtvrtletí.
- 4.3 Výše odměny se dohodou smluvních stran může změnit, vyžádá-li si to situace.
- 4.4 Odměna za výkon správy dle této smlouvy může být správcem v případě inflačního nárůstu každoročně navyšována o inflaci předcházejícího kalendářního roku. Při výpočtu inflačního nárůstu bude postupováno podle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) za předcházející kalendářní rok, který publikuje Český statistický úřad. Přepočtení bude provedeno zpětně s účinností od 1.1. příslušného roku.

Čl. 5.
Doba trvání smlouvy

- 5.1 Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou.
- 5.2 Smlouva může být ukončena vzájemnou dohodou nebo jednostrannou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvního dne v měsíci, který následuje po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď i dohoda musí být písemná.

Čl. 6
Závěrečná ustanovení

- 6.1 Jakákoliv změna smlouvy nebo příloh této smlouvy, které jsou její nedílnou součástí, je možná na základě vzájemné písemné dohody obou smluvních stran formou průběžně číslovaných dodatků.
- 6.2 Obě strany se zavazují, že veškeré případné spory, do nichž se při plnění této smlouvy dostanou, budou řešeny v první řadě dohodou. Nedojde-li k dohodě, platí, že pro řešení sporů mezi oběma stranami platí příslušný zákon.
- 6.3 Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, platí pro právní vztahy z ní vyplývající příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů platného právního řádu.
- 6.4 Nedílnou součástí této smlouvy jsou stanovy společenství a zápis do obchodního rejstříku
- 6.5 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smlouvy oběma stranami.
- 6.6 Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních se dvěma přílohami. Každé vyhotovení má platnost originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží správce a jedno společenství.
- 6.7 Dnem účinnosti této Smlouvy pozbývá platnosti a účinnosti Smlouva o výkonu správy nemovitosti uzavřená mezi smluvními stranami dne 28.1.2010.

V Olomouci dne 8.9.2017

za správce:

za Společenství:

Ing. Roman Zelenka
ředitel, a.s.

Ing. Josef Peniaško
předseda výboru

Bc. Pavol Hlinický
místopředseda výboru

Ing. Zdenka Gabčanová
člen výboru

PŘÍLOHA Č. 1 KE SMLouvĚ O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI

1. Tato příloha vymezuje rozsah vykonávané správy a je nedílnou součástí smlouvy uzavřené mezi Správou nemovitostí Olomouc, a.s. (SNO, a. s.) a **Společenstvím vlastníků Hněvotínská 189/11, 190/13, 191/15 v Olomouci**. Správce bude jménem společenství zajišťovat správu domu v tomto rozsahu:
 - a) na žádost společenství spolupráce při uzavírání smluv na dodávky služeb spojených s užíváním bytových jednotek (dodávky elektrické energie pro společné prostory, studené vody, tepla a TUV, atd.),
 - b) stanovení záloh na služby spojené s užíváním bytových jednotek, včetně aktualizace v návaznosti na změny cenových a právních předpisů,
 - c) výběr záloh na služby prostřednictvím České pošty, event. jiného bankovního ústavu, popřípadě v hotovosti v pokladně SNO, a. s., Školní ul. 2a, a to vždy **do 20.** dne příslušného měsíce. Z těchto záloh bude správce hradit faktury a zálohy za služby dodavatelům služeb. V případě prodlení s platbou některého z vlastníků na službách spojených s užíváním bytu nebo nedoplatku za vyúčtování služeb za předcházející rok, se správce zavazuje vyhotovit písemnou upomínku do 20. následujícího měsíce. Upomínka bude zaslána konkrétnímu vlastníku a na vědomí výboru společenství.
 - d) výběr záloh na správu domu a pozemku (dříve tzv. fond oprav) na základě předloženého písemného požadavku výboru společenství na bytovou či nebytovou jednotku a vedení účetní evidence samostatného účtu fondu oprav. Výběr bude prováděn prostřednictvím České pošty, event. jiného bankovního ústavu, popřípadě v hotovosti v pokladně SNO, a. s., Školní ul. 2a, a to vždy **do 20.** dne příslušného měsíce. V případě prodlení s platbou některého z vlastníků jednotek do FO se správce zavazuje vyhotovit písemnou upomínku do 20. následujícího měsíce. Upomínka bude zaslána konkrétnímu vlastníku a na vědomí výboru společenství.
 - e) opravy a údržbu společných prostor si společenství bude zajišťovat samo, faktury za provedené opravy, po odsouhlasení výborem společenství, budou předány správci k zaplacení z příspěvků na správu domu a pozemku (dříve tzv. fond oprav),
 - Řešení havarijních případů:
vlastníci, popřípadě podnájemníci nahlásí správci vzniklou závadu ve společných prostorách domu a správce po prověření zajistí opravu ihned, bez předchozího souhlasu výboru společenství. Správce bude v mezích možností o nastalé situaci informovat výbor společenství. Faktura, po odsouhlasení výborem, bude proplacena z příspěvků na správu domu a pozemku (dříve tzv. fond oprav),
 - f) vedení operativní evidence domu včetně vyúčtování služeb, které se provádí 1 x ročně (do 30.4.),
 - g) vedení podvojného účetnictví v souladu se zákonem č. 563/91 Sb. v platném znění a sestavení účetní závěrky na základě dokladů předaných výborem společenství (Hlavní kniha, účetní rozvrh, inventura účtů atd. v souladu s účetními předpisy). Zaslání účetní závěrky na rejstříkový soud SVJ za uplynulý rok v elektronické podobě ve formátu PDF, bude-li to vyžadovat zákon anebo vyhláška,
 - h) vedení mzdové agendy (odměny členů výboru, dohody),
 - j) součinnost při soudním vymáhání dluhu na fondu oprav, zálohách na služby a vyúčtování služeb,
 - k) dodavatelské zajišťování technických revizí a prohlídek podle platných předpisů na základě písemného požadavku výboru společenství (revize elektroinstalace ve společných prostorách domu, revize a kontroly plynoinstalace, revize hromosvodů, kontrola HP a hydrantů, požárně preventivní prohlídky ve společných prostorách domu). Náklady budou hrazeny z příspěvků na správu domu a pozemku (dříve tzv. fond oprav), nebude-li zástupcem objednatele stanoveno jinak (úhrada ze služeb, úhrada jednotlivými vlastníky),
 - l) umožnit vlastníkům nahlížet do účetních knih a dokladů nebo jiných dokladů souvisejících se správou domu, pouze se souhlasem výboru společenství.

2. a) odměna za výkon správy se stanoví částkou **xxx,- Kč** bez DPH měsíčně za bytovou jednotku. K této ceně bude účtována DPH ve výši platné dle zákona o DPH.

b) odměna za vystavení účetní závěrky vč. tisku přísl. výkazů (výsledovky a rozvahy, v souladu se zákonem č. 563/91 Sb.), se stanoví částkou **xxx,- Kč** bez DPH. K této ceně bude účtována DPH ve výši platné dle zákona o DPH.

V Olomouci dne 8.9.2017

za správce:

za Společenství:

Ing. Roman Zelenka
ředitel, a.s.

Ing. Josef Peniaško
předseda výboru

Bc. Pavol Hlinický
místopředseda výboru

Ing. Zdenka Gabčanová
člen výboru

PŘÍLOHA Č. 2 KE SMLouvĚ O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI

PLNÁ MOC

Společenství vlastníků Hněvotínská 189/11, 190/13, 191/15 v Olomouci,

Statutární orgán: **Ing. Josef Peniaško**, bytem Hněvotínská 189/11, Olomouc
předseda výboru
Bc. Pavol Hlinický, bytem Hněvotínská 189/11, Olomouc
místopředseda výboru
Ing. Zdenka Gabčanová, bytem Hněvotínská 191/15, Olomouc
člen výboru
Se sídlem: Olomouc - Nová Ulice, Hněvotínská 190/13, PSČ 77900
IČ: 28611721
(dále jen "zmocnitel")

zmocňuje

Správu nemovitostí Olomouc, a. s. (dále jen „SNO, a.s.“)

Zastoupenou: Ing. Romanem Zelenkou, ředitelem a. s.
se sídlem v Olomouci, Školní 2a, PSČ 771 41
IČ: 25898736
Bankovní spojení: xxxxxxxxxx, č. ú. xxxxxxxxxx
(dále jen "zmocněnec")

aby jejich jménem vykonávala veškeré právní úkony ve smyslu smlouvy o výkonu správy nemovitostí předmětného domu, jakož i činila veškeré další právní úkony, jejichž provedení je k výkonu nebo zajištění správy domu potřeba.

Zmocnitelé souhlasí s tím, aby zmocněnec ke splnění svých závazků vyplývajících ze smlouvy o výkonu správy nemovitostí použil jiné osoby. Učiní-li tak, odpovídá jako by záležitost obstaral sám.

V Olomouci dne 8.9.2017

Za zmocnitele:

Ing. Josef Peniaško
předseda výboru

Bc. Pavol Hlinický
místopředseda výboru

Ing. Zdenka Gabčanová
člen výboru

Tuto plnou moc přijímám.

Ing. Roman Zelenka
ředitel a. s.