

SMLOUVA O ZAJIŠTĚNÍ SPRÁVY NEMOVITOSTI

uzavřená podle § 2430 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „občanský zákoník“)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli účastníci:

Město Šlapanice, IČ: 00282651,
se sídlem Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice,
zastoupeno: Mgr. Michaelou Trněnou, starostkou,
na straně jedné (dále také jako „**Příkazce**“)

a

Správa nemovitostí města Šlapanice s.r.o., IČ: 06490034,
se sídlem Lidická 316/28, 664 51 Šlapanice,
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně oddíl C, vložka 102396,
zastoupena: Jiřím Kopečkem, jednatelem,
na straně druhé (dále také jako „**SNMŠ**“)

(Příkazce a SNMŠ jednotlivě dále také jako „**Smluvní strana**“ a společně dále také jako „**Smluvní strany**“)

dle ust. § 2430 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „**NOZ**“), s obsahem uvedeným a s přílohami obsaženými dále, tuto

SMLOUVA O ZAJIŠTĚNÍ SPRÁVY NEMOVITOSTI (dále také jako „**Smlouva**“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Nemovitost. Příkazce je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 521/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: budova Šlapanice č.p. 1156, objekt občanské vybavenosti, zapsaného v katastru nemovitostí pro katastrální území Šlapanice u Brna, obec Šlapanice, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 10001 (dále jen „**Budova**“). Budova tvoří nákupní centrum a nachází se na adrese Šlapanice, Nádražní 1156/9, PSČ 664 51.
- 1.2. Pronajaté prostory v 1. NP. V 1. nadzemním podlaží Budovy se nachází mimo jiné prodejna supermarketu Albert, provozovaná společností Albert Česká republika, s.r.o., IČ: 44012373, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, která má pronajatý prostor sloužící k podnikání o výměře 1467 m², a to na základě Nájemní smlouvy ze dne 20. 9. 2006, ve znění pozdějších dodatků a prostor archivu o výměře 5,4 m², a to na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 20. 12. 2007; a bankomat společnosti Komerční banka, a.s., IČ: 45317054, se sídlem Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07 Praha 1, a to na základě Smlouvy o umístění peněžního automatu ze dne 12. 6. 2015 (dále jen „**Pronajaté prostory v 1. NP**“).
- 1.3. Ostatní prostory Budovy. Veškeré ostatní prostory Budovy, vyjma Pronajatých prostor v 1. NP, které jsou definovány v čl. 1.2. této Smlouvy, tedy zejména kompletní prostory 2. a 3. nadzemního podlaží Budovy, prostory zádveří a schodišť, prostory technického zázemí Budovy a venkovní plochy v rámci pozemku p.č. 521/1, zastavěná plocha a nádvoří, má v užívání SNMŠ, a to na základě Smlouvy o nájmu prostor nákupního centra ze dne 31. 12. 2025.
- 1.4. Předmět smlouvy. Předmětem smlouvy je zajištění kompletní správy Budovy za účelem jejího řádného a dlouhodobého provozování zejména jako nákupního centra k zajištění občanské vybavenosti ve městě.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Projev vůle. SNMŠ se zavazuje dle této Smlouvy zajišťovat pro Příkazce **veškerou správu Budovy směřující k řádnému fungování nákupního centra**. Zejména se pak jedná o činnosti v oblastech:

1) údržby a oprav Budovy:

- zajišťování běžné údržby Budovy,
- zajišťování potřebných oprav a revizí,
- plánování a dohled nad pravidelnou, preventivní a havarijní údržbou Budovy (topení, vzduchotechnika, elektro, čištění odpadního potrubí apod.),
- přímé řízení dodavatelů stavebních prací, řemeslníků a technických služeb,
- plánování a dohled nad pravidelnou, preventivní a havarijní údržbou v Budově instalovaných technologiích (např. výtah);
- zastupování Příkazce při jednáních s orgány státní správy či třetími osobami v záležitostech ohledně Budovy,

2) úklidu Budovy:

- zajištění a kontrola úklidových služeb společných prostor Budovy,
- celoroční údržba venkovních prostor, parkovišť a dalších exteriérů (např. okrasných záhonů), včetně zimního zametání a odklízení sněhu,
- zajištění fungování sociálního zařízení v 2. nadzemním podlaží Budovy,
- zajištění odvozu smíšeného odpadu (nikoli obalových odpadů uživatelů Budovy),

3) administrativních agend:

- monitorování a optimalizace spotřeby energií, vč. přípravy podkladů pro zpracování ročních vyúčtování Příkazcem,
- dohled nad dodržováním povinností ze strany nájemců a podnájemců Budovy,
- provoz kamerového systému v Budově.

- 2.2. Účel. SNMŠ je právnickou osobou s výlučnou majetkovou účastí Příkazníka, která byla založena za účelem hospodaření mimo jiné s nemovitými věcmi ve vlastnictví Příkazníka. Správa Budovy dle této Smlouvy je svěřena SNMŠ k dosažení účelu, kterým je dlouhodobé řádné provozování a správa Budovy k zajištění občanské vybavenosti ve městě. SNMŠ není oprávněno bez souhlasu Příkazníka v Budově provádět jiné činnosti, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu dle této Smlouvy.

- 2.3. Stav Budovy. SNMŠ prohlašuje, že je mu stav Budovy a jeho vybavení dobře znám, že si Budovu prohlédlo a v tomto stavu jej bez výhrad přebírá ke správě a přejímá veškerá rizika s tím související. SNMŠ dále prohlašuje, že Budova je způsobilá k zajištění činností ve smyslu účelu dle této Smlouvy.

- 2.4. Předání. Budova bude SNMŠ ke správě protokolárně předána dne 31.12.2025.

3. DOBA TRVÁNÍ ZÁVAZKU

- 3.1. Doba trvání závazku. Správa Budovy dle této Smlouvy se sjednává na dobu **neurčitou od 1. 1. 2026**.

4. ODMĚNA ZA SPRÁVU

- 4.1. Závazek k úhradě. Příkazce se zavazuje SNMŠ za jeho činnost dle této Smlouvy platit odměnu ve výši 66 000,- Kč (slovy: šedesát šest tisíc korun českých) bez DPH měsíčně (dále jen „**Odměna**“). SNMŠ je oprávněno si svůj nárok na Odměnu započíst oproti Nájemnému, které je povinno Příkazci hradit dle Smlouvy o nájmu prostor nákupního centra ze dne 17.12.2025.

- 4.2. Odměna a její splatnost. S přihlédnutím k účelu této Smlouvy si Smluvní strany ujednaly, že Odměna bude hrazena čtvrtletně pozadu, a to na základě faktury SNMŠ splatné vždy do 14 dnů od doručení Příkazci na bankovní účet SNMŠ. K Odměně bude připočteno DPH dle platných právních předpisů.

5. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1. Stavební či jiné úpravy. SNMŠ není oprávněno provádět stavební úpravy, přestavby nebo jiné zásadní změny Budovy, a to bez předchozího písemného souhlasu Příkazce.
- 5.2. Opravy, investice. SNMŠ se zavazuje neprodleně oznámit Příkazci potřebu veškerých oprav, které je nutné provést na Budově či jeho vybavení. Způsob a financování oprav bude předmětem dílčí dohody Smluvních stran.
- 5.3. Součinnost. SNMŠ je povinno poskytovat Příkazci potřebnou součinnost k výkonu jeho práv a povinností jakožto vlastníka Budovy. SNMŠ je dále povinno umožnit Příkazci nebo jím pověřené osobě přístup do všech částí Budovy a jejich kontrolu, a to vždy na základě oznámení Příkazce.
- 5.4. Dodržování opatření. SNMŠ je na základě této Smlouvy povinno dodržovat obvyklá bezpečnostní a protipožární opatření a dodržovat obecně závazné právní předpisy na úseku bezpečnosti a protipožární ochrany, vztahující se ke způsobu užívání Budovy, stejně jako je povinen dodržovat a řídit se pokyny a nařízeními Příkazce v této souvislosti, a dále je povinen přispívat k dodržování povinností dle tohoto odstavce třetími osobami.
- 5.5. Štíty, návěští. SNMŠ zajistí opatřování Budovy štíty, návěstími či jinými znameními uživatelů Budovy, a to k jejich nákladům a požadavkům.

6. SKONČENÍ SMLOUVY

- 6.1. Skončení Smlouvy. Závazek z této Smlouvy zanikne:
- a) písemnou dohodou Smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí za dále sjednaných podmínek.
- 6.2. Výpověď. Smluvní strany jsou oprávněny tuto Smlouvu vypovědět s výpovědní dobou tři měsíce. Výpovědní lhůta běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1. Platnost a účinnost, registr smluv. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami. Tato Smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že Smlouvu odešle k uveřejnění v registru smluv Pronajímatel bez zbytečného odkladu po jejím uzavření. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
- 7.2. Rozhodné právo. Tato Smlouva se řídí českým právním řádem. Otázky výslovně neupravené touto Smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 7.3. Oddělitelnost. Jsou-li nebo stanou-li se jednotlivá ustanovení této Smlouvy neplatná a/nebo neúčinná, nemá to za následek neplatnost a/nebo neúčinnost celé Smlouvy. Smluvní strany se v takovém případě zavazují, že místo neplatných a/nebo neúčinných ustanovení sjednají

takovou úpravu, která se hospodářsky co nejvíce přiblíží účelu, který sledovalo neplatné a/nebo neúčinné ustanovení.

- 7.4. Změny Smlouvy. Změny nebo doplnění této Smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou, to samé platí i pro ujednání Smluvních stran o vzdání se požadavku na písemnou formu.
- 7.5. Doručování. Pokud je k některému úkonu dle této Smlouvy třeba doručení, považuje se písemnost za doručenou i v případě, že druhá Smluvní strana její doručení zmaří, např. nevyzvednutím zásilky v úložní době, odmítnutím převzetí zásilky apod. V takovémto případě bude předmětná písemnost považována pro účely této Smlouvy za doručenou v den odmítnutí jejího převzetí, nejpozději však uplynutím doby, po kterou byla zásilka uložena na poště k vyzvednutí, kdy v takovém případě se zásilka považuje za doručenou poslední den marného uplynutí úložní doby. To platí obdobně i pro doručování datovou schránkou. Nájemce taktéž výslovně souhlasí s doručováním písemností na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, kdy v takovém případě se e-mail považuje za doručený v den jeho odeslání na e-mailovou adresu Nájemce, to neplatí pro doručování výzev k úhradě smluvních pokut a písemností, které mají za následek zánik této smlouvy, tyto budou doručovány do datové schránky, nebo prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb či kurýra, na adresy smluvních stran.
- 7.6. Vyhotovení. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) vyhotoveních, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 7.7. Prohlášení Smluvních stran. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, a že její obsah odpovídá jejich společnému záměru, a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 7.8. Doložka dle zákona o obcích. Doložka podle ust. §41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění: Tuto Smlouvu o nájmu areálu schválila Rada města Šlapanice na své 102. schůzi konané dne 10. 12. 2025.

Místo: Šlapanice
Datum: 17.12.2025

MĚSTO ŠLAPANICE
Mlýnský náhon 10
664 51 Šlapanice

za Město Šlapanice
Mgr. Michaela Trněná, starostka
Příkazce

Místo: Šlapanice
Datum: 17.12.2025

za Správu nájmu areálu Město Šlapanice s.r.o.