

Smlouva o výkonu správy nemovitosti

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

Spoluvlastníci domu I. P. Pavlova 855/18, Olomouc

Zastoupení: **Helena Sokolová**, bytem I. P. Pavlova 18, Olomouc
Ladislav Šimek, bytem Dalimilova 155/38, Chomoutov, Olomouc

(dále jen "osoby zmocněné")

a

Správce: **Správa nemovitostí Olomouc, a. s. (SNO, a.s.)**

Zastoupena: **Ing. Romanem Zelenkou**, ředitelem a.s.

Se sídlem: Školní 2a, 771 41 Olomouc

IČ: 25898736

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx

(dále jen "správce")

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 **I. P. Pavlova 855/18** v k. ú. Olomouc – Nová Ulice, obec Olomouc.
- 1.2 Obstaravatelská činnost spočívá v právních úkonech v rozsahu uvedeném v příloze č. 1 smlouvy jménem spoluvlastníků na jeho účet na základě plné moci, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
- 1.3 Správu bude správce vykonávat na svém bankovním účtu, na kterém bude vést finanční prostředky spoluvlastníků, 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 po dohodě s osobami zmocněnými. Odstranění havarijního stavu zajistí správce i na základě požadavku kteréhokoliv z vlastníků. 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 spoluvlastníků. Správce při plnění těchto povinností však nenese odpovědnost za případné škody způsobené třetí osobou.
- 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 záloh na fond oprav, údržby a vedení účetní evidence. Na požádání osoby zmocněné je správce povinen umožnit spoluvlastníkům nahlédnout do účetních knih a dokladů.

- 2.5 Správce je oprávněn nakládat s finančními prostředky fondu oprav výhradně pouze na základě souhlasu osob zmocněných. Správce nese hmotnou zodpovědnost za škody, které by vznikly nedodržením této povinnosti.
- 2.6 Správce nemá právo jakýmkoliv způsobem nakládat s nemovitým majetkem spoluvlastníků.
- 2.7 Správce, na základě písemného vyžádání, předloží spoluvlastníkům jednou ročně, a to k 30.4. 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 osobám zmocněným 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 čtyř měsíců od nabytí účinnosti výpovědi nebo dohody.

Čl. 3

Povinnosti a oprávnění spoluvlastníků

- 3.1 Spoluvlastníci jsou zejména povinni:
- a) řádně a včas platit úhradu za správu domu,
 - b) zajistit včasnou úhradu záloh na služby spojených s užíváním bytu hrazenou jednotlivými spoluvlastníky, včetně nedoplatku za vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu za předchozí kalendářní rok. V případě neuhrazení záloh nebo neuhrazení nedoplatku z vyúčtování služeb ze strany jednotlivých spoluvlastníků, se spoluvlastníci zavazují veškeré tyto dluhy správci uhradit bez zbytečného odkladu po té, co budou správcem vyzváni,
 - c) předat správci veškerou dokumentaci a spisy potřebné k řádnému zajišťování správy domu,
 - d) předat správci bez zbytečného odkladu veškeré věci, které převzal, nebo převezme od třetích osob, a které souvisejí s provozem spravovaného domu,
 - e) informovat spoluvlastníky 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,
 - f) do 31.1. každého roku sdělit správci, jak SVJ požaduje jednotlivé služby rozúčtovat (dle předpisu č. 67/2013 Sb., po osobách, po bytech, dle výměry bytů). Služby, u kterých se rozúčtování dané služby řídí zákonem nebo vyhláškou, budou dle nich rozúčtovány. V případě, že tuto skutečnost nesdělí, bude vyúčtování provedeno stejně jako v předchozím kalendářním roce,
 - g) do 15.1. každého roku sdělit správci spotřebu studené a teplé vody po jednotlivých bytových jednotkách za celý předcházející rok, jsou-li jednotky vybaveny bytovými vodoměry na studenou a teplou vodu. Nebudou-li stavy vodoměrů nahlášeny, bude vyúčtování provedeno dle platné legislativy,
 - h) do 5. pracovního dne v lednu následujícího roku sdělit správci konečný stav hlavního (fakturačního) vodoměru,
 - i) v případě, že je dům vytápěn dálkovým topením a otopná tělesa jsou vybavena měřiči tepla, sdělí osoby zmocněné 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.
 - j) při výběru zálohy v hotovosti na drobný nákup předloží osoby zmocněné správci do 30-dni po převzetí zálohy účetní doklady k vyúčtování a zaúčtování, nejpozději 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 měsíčně na účet správce, a to vždy do 25. dne příslušného měsíce.
- 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 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smlouvy oběma stranami.
- 6.5 Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních o třech stranách s třemi přílohami. Každé vyhotovení má platnost originálu z nichž 1 vyhotovení obdrží správce a jedno osoba zmocněná vlastníky.

V Olomouci dne: 20.9.2017

Za správce:

Za spoluvlastníky:

Ing. Roman Zelenka
ředitel, a.s.

Helena Sokolová
osoba zmocněná

Ladislav Šimek
osoba zmocněná

PŘÍLOHA Č. 1 KE SMLouvĚ O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI

Tato příloha vymezuje rozsah vykonávané správy a je nedílnou součástí smlouvy uzavřené mezi Správou nemovitostí Olomouc, a.s. (SNO, a. s.) a spoluvlastníky domu **na ulici I. P. Pavlova 855/18 v Olomouci**

1. Správce bude jménem spoluvlastníků zajišťovat správu domu v tomto rozsahu:
 - a) spolupráce při uzavírání smluv na dodávky služeb spojených s užíváním bytů (dodávky elektrické energie pro společné prostory, dodávky studené vody, dodávky tepla a TV, atd.),
 - b) stanovení záloh na služby spojené s užíváním bytu, 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 na pokladně SNO, a. s., Školní ul. 2a, a to vždy do 25. dne příslušného měsíce. V případě prodlení s platbou některého ze spoluvlastníků se správce zavazuje vyhotovit písemnou upomínku do 20. následujícího měsíce. Upomínka bude zaslána konkrétní osobě a na vědomí osobám zmocněným,
 - d) výběr záloh na fond oprav, prostřednictvím České pošty, event. jiného bankovního ústavu, popřípadě v hotovosti na pokladně SNO, a. s., Školní ul. 2a, a to vždy do 25. dne příslušného měsíce na základě předloženého písemného požadavku osob zmocněných na bytovou jednotku a vedení účetní evidence samostatného účtu fondu oprav. V případě prodlení s platbou některého z vlastníků se správce zavazuje vyhotovit písemnou upomínku do 20. následujícího měsíce. Upomínka bude zaslána konkrétní osobě a na vědomí osobám zmocněným,
 - e) opravy a údržbu společných prostor si vlastníci budou zajišťovat sami, faktury za provedené opravy, po odsouhlasení osobami zmocněnými, budou předány správci k zaplacení z fondu 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 zmocněných osob. Správce bude v mezích možností o nastalé situaci informovat osobu zmocněnou. Faktura, po odsouhlasení osobami zmocněnými, bude proplacena z fondu oprav,
 - f) vedení operativní evidence domu včetně vyúčtování služeb, které se provádí 1 x ročně (do 30.4.),
 - g) součinnost při soudním vymáhání dluhu na fondu oprav, zálohách na služby a vyúčtování služeb,
 - h) dodavatelské zajišťování technických revizí a prohlídek podle platných předpisů na základě písemného požadavku osob zmocněných (revize elektroinstalace ve společných prostorách domu, revize hromosvodů, kontrola HP a hydrantů, požárně preventivní prohlídky ve společných prostorách domu, kontrola komínů a spalinových cest). Náklady budou hrazeny z fondu oprav, nebude-li osobou zmocněnou stanoveno jinak (úhrada ze služeb, úhrada jednotlivými spoluvlastníky).
2. a) odměna za výkon správy se stanoví částkou **xxx,- Kč** bez DPH měsíčně za byt. K této ceně bude účtována DPH ve výši platné dle zákona o DPH.

V Olomouci dne: 20.9.2017

Za správce:

Za spoluvlastníky

Ing. Roman Zelenka
ředitel, a.s.

Helena Sokolová
osoba zmocněná

Ladislav Šimek
osoba zmocněná

PŘÍLOHA Č. 2 KE SMLOUVĚ O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI

PLNÁ MOC

Spoluvlastníci domu I. P. Pavlova 855/18, Olomouc

Zastoupení: **Helena Sokolová**, bytem I. P. Pavlova 18, Olomouc
Ladislav Šimek, bytem Dalimilova 155/38, Chomoutov, Olomouc

(dále jen "zmocnitelé")

zmocňují

Správu nemovitostí Olomouc, a. s. (SNO, a. s.)

Zastoupenou: **Ing. Romanem Zelenkou**, ředitelem a. s.

se sídlem v Olomouci, Školní 2a, PSČ 771 41

IČ: 25898736

Bankovní spojení: xxxxxxxxxx

(dále jen "zmocněnec")

aby jejich jménem vykonávala právní úkony ve smyslu smlouvy o výkonu správy nemovitostí.

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

V Olomouci dne: 20.9.2017

Za zmocnitele:

Helena Sokolová
osoba zmocněná

Ladislav Šimek
osoba zmocněná

Tuto plnou moc přijímám.

Ing. Roman Zelenka
ředitel a. s.

**PŘÍLOHA Č.3 KE SMLOUVĚ O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI
PLNÁ MOC**

My níže podepsaní spoluvlastníci domu **I. P. Pavlova 855/18** v Olomouci
zmocňujeme

paní **Helenu Sokolovou**, bytem I. P. Pavlova 18, Olomouc

pana **Ladislava Šimka**, bytem Dalimilova 155/38, Chomoutov, Olomouc

aby se správcem výše uvedené nemovitosti, kterým je Správa nemovitostí Olomouc, a.s. uzavřeli „Smlouvu o výkonu správy nemovitosti“ a dále nás zastupovali ve všech jednáních souvisejících s plněním této smlouvy a jejich dodatků, a dále nás zastupovali v jednání a uzavírání smluv s organizacemi zajišťujícími chod domu.

Osoba zmocněná může být změněna odvoláním plné moci ze strany spoluvlastníků nebo jednostrannou písemnou výpovědí osobou zmocněnou, doručenou správci a spoluvlastníkům.

V Olomouci dne: 20.9.2017

Josef Brostík, Náves 279, Majetín -----

Anna Brostíková, Náves 279, Majetín -----

Václav Janda, I. P. Pavlova 18, Olomouc -----

Jana Jandová, I. P. Pavlova 18, Olomouc -----

Ing. Josef Jirásek, I. P. Pavlova 18, Olomouc -----

Mgr. Luděk Kvapil, PhDr., Lošov č.ev.141 -----

Libuše Kvapilová, I. P. Pavlova 18, Olomouc -----

Ing. Zdenek Lejsek, I. P. Pavlova 18, Olomouc -----

Jiřina Lejsková Skalická, I. P. Pavlova 18, Olomouc -----

Ing. Jiří Martinka, Hálkova 21, Horní Měcholupy, Praha -----

Josef Mráz, Loučky 146, Hlušovice -----

Patricia Mrázová, Loučky 146, Hlušovice -----

Tomáš Mrvík, Nerudova 792, Uničov -----

RNDr. Petr Sedláček, Thomayerova 16, Olomouc -----

Helena Sokolová, I. P. Pavlova 18, Olomouc -----

Ladislav Šimek, Dalimilova 38, Chomoutov, Olomouc -----

Dana Velešiková, I. P. Pavlova 18, Olomouc -----

zmocnění přijímáme

Helena Sokolová -----

Ladislav Šimek -----