

# Smlouva o výkonu správy nemovitosti

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

## Společenství vlastníků jednotek Komenského č.p. 866/č. o. 6 v Olomouci,

Statutární orgán: **Jaroslav Jurníček**, bytem Komenského 866/6, 779 00 Olomouc  
předseda výboru  
**David Krupička**, bytem Komenského 866/6, 779 00 Olomouc  
místopředseda výboru  
**Kateřina Folta Balgová**, bytem Komenského 866/6, 779 00 Olomouc  
Se sídlem: Olomouc, Masarykova 940/58, PSČ 779 00  
IČ: 26799324  
(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 Komenského 866/6 v k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc.
- 1.2 Obstaravatelská činnost spočívá v právních 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 jej 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. 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 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 příspěvků 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 příspěvků na správu domu a pozemku (dříve tzv. fond 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 čtyř 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 – elektrika ve společných prostorách domu, úklid, voda, výtah, apod.). V případě, že tuto skutečnost nesdělí, bude vyúčtování provedeno stejně jako v předchozím kalendářním roce,
  - do 5. pracovního dne v lednu následujícího roku sdělit správci konečný stav hlavního (fakturačního) vodoměru,
  - do 15.1. každého kalendářního roku sdělit správci spotřebu studené vody po jednotlivých jednotkách za celý předcházející kalendářní rok, jsou-li jednotky vybaveny bytovými vodoměry na studenou vodu. Nebudou-li stavy vodoměrů nahlášeny a společenství správci nesdělí jakým způsobem službu vyúčtovat (viz. čl.3, odst. f), bude vyúčtování provedeno dle platné legislativy,
  - 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 měsíčně na účet správce, a to vždy do 20. dne příslušného kalendářního 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 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 Dnem účinnosti této Smlouvy pozbývá platnosti a účinnosti Smlouva o výkonu správy nemovitosti uzavřená mezi smluvními stranami dne 1.7.2003.
- 6.6 Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních se dvěma přílohami. Každé vyhotovení má platnost originálu, z nichž 1 vyhotovení obdrží správce a jedno společenství.

V Olomouci dne: 29.11.2017

za správce:

za společenství :

-----  
Ing. Roman Zelenka  
ředitel, a.s.

-----  
Jaroslav Jurníček  
předseda výboru

-----  
David Krupička  
místopředseda výboru

-----  
Kateřina Folta Balgová  
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 jednotek Komenského č. p. 866/č. o. 6 v Olomouci**. Správce bude jménem Společenství zajišťovat správu domu v tomto rozsahu:
  - a) spolupráce při uzavírání smluv a jejich dodatků na dodávky služeb spojených s užíváním bytových a nebytových jednotek (dodávky elektrické energie pro společné prostory, studené vody, výtah atd.),
  - b) stanovení záloh na služby spojené s užíváním bytových a nebytových 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 vlastníkovvi a na vědomí výboru SVJ,
  - d) výběr příspěvků 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 příspěvků na správu domu a pozemku (dříve tzv. fond 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 vlastníkovvi a na vědomí výboru SVJ,
  - e) opravy a údržbu společných prostor si vlastníci budou zajišťovat sami, 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,
  - 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) součinnost při soudním vymáhání dluhu na příspěvcích na správu domu a pozemku, zálohách na služby a vyúčtování služeb,
  - i) součinnost při zajišťování a splácení úvěru na opravu domu,
  - j) 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, kontrola komínů a spalinových cest). 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),
  - k) umožnit vlastníkovvi 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 či nebytovou 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: 29.11.2017

za správce:

za společenství :

-----  
Ing. Roman Zelenka  
ředitel, a.s.

-----  
Jaroslav Jurníček  
předseda výboru

-----  
David Krupička  
místopředseda výboru

-----  
Kateřina Folta Balgová  
člen výboru

## PŘÍLOHA Č. 2 KE SMLouvĚ O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI

### PLNÁ MOC

**Společenství vlastníků jednotek Komenského č.p. 866/č. o. 6 v Olomouci,**

Statutární orgán: **Jaroslav Jurníček**, bytem Komenského 866/6, 779 00 Olomouc  
předseda výboru  
**David Krupička**, bytem Komenského 866/6, 779 00 Olomouc  
místopředseda výboru  
**Kateřina Folta Balgová**, bytem Komenského 866/6, 779 00 Olomouc  
Se sídlem: Olomouc, Masarykova 940/58, PSČ 779 00  
IČ: 26799324  
(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: xxxxxxxxxxxx

(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 nemovitosti použil jiné osoby. Učiní-li tak, odpovídá jako by záležitost obstaral sám.

V Olomouci dne: 29.11.2017

Za zmocnitele:

-----  
Jaroslav Jurníček  
předseda výboru

-----  
David Krupička  
místopředseda výboru

-----  
Kateřina Folta Balgová  
člen výboru

**Tuto plnou moc přijímám.**

-----  
Ing. Roman Zelenka  
ředitel a. s.