

**SMLOUVA Č. 02/2016**  
**O ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY A PROVOZU DOMU**  
uzavřená podle zákona č. 89/2012 občanského zákoníku (OZ)

**Smluvní strany:**

ČR, ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE,  
se sídlem v Brně, Jakubské nám. 3, 602 00  
IČ 60556552

Bankovní spojení: Česká národní banka, č. účtu: [REDAKCE]  
Zastupuje Ing. Zdeňka Kučerová pověřená řízením ÚÚR

**dále jen vlastník na straně jedné**

a

ENCOM, spol. s r.o. se sídlem v Brně, Vrchlického sad 4, IČ 155 31 996

Bankovní spojení Raiffeisenbank, a.s. Brno, č. účtu: [REDAKCE]

zastupuje Ing. Jaroslav Vaňatka – jednatel, [REDAKCE]

spojení [REDAKCE] [encom@encom.cz](mailto:encom@encom.cz), [REDAKCE]

**dále jen správce na straně druhé**

Smlouva je uzavřena na základě výsledku poptávkového řízení, vypsaneho Ústavem územního rozvoje na veřejnou zakázku malého rozsahu. Výběrové řízení proběhlo dne 21. března 2016 v ÚÚR.

**Preambule**

ČR, ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE (dále jen ÚÚR) je podle zřizovací listiny organizační složkou státu, zřizovatelem je Ministerstvo pro místní rozvoj. ÚÚR přísluší právo hospodaření s majetkem státu sloužící k plnění úkolů, jimiž je ÚÚR pověřen. ÚÚR sídlí na Jakubském nám. 3 v Brně v k.ú. Město Brno. Objekt je zapsán na LV 183, stavební objekt č. 644 na pozemku č. 43, zapsaný u Katastrálního úřadu Brno-město. V domě se nachází 8 bytových jednotek, 3 nebytové jednotky a kanceláře ÚÚR.

Za vlastníka jedná se správcem:

[REDAKCE]

**čl. I.**

**Předmět smlouvy**

Předmětem smlouvy je obstarání a výkon správy, provozu, oprav, údržby, rekonstrukcí a modernizací společných částí výše uvedeného domu a zajištění provozu pronajímaných jednotek a provozu kanceláří vlastníka.

**čl. II.**

**Činnosti správce**

Správce se zavazuje po vzájemné dohodě s vlastníkem zajišťovat správu, provoz, opravy a údržbu domu a společných prostor domu, uvedeného v čl. I.

Při obstarávání výkonu správy a ostatních činnostech, které jsou předmětem této smlouvy, je správce povinen dbát pokynů vlastníka, odchýlit se od nich může jen tehdy, jestliže není zástupce vlastníka v dosažení a časovou prodlevou by mohla vlastníkovi vzniknout škoda. Následně je správce povinen informovat vlastníka.

Správce se zavazuje v rámci smlouvy provádět a zabezpečovat jménem vlastníka následující, níže uvedené činnosti:

## 1. Opravy

- 1.1. Havarijní opravy a opravy poruch bránící běžnému provozu domu a bytů.  
Havárie je porucha, při které jsou ohroženy životy obyvatel bytů, jejich zdraví či majetek. V takovémto případě zahájí opravu neprodleně bez předchozího souhlasu vlastníka. O události a způsobu opravy bude neprodleně vlastníka informovat.  
Jedná se zejména o opravy elektrorozvodů, opravy vodorovných a svislých rozvodů studené vody, opravy vodorovných a svislých odpadů, opravy rozvodu plynu v domě a bytových jednotkách. Opravy UT. Opravy sociálních zařízení v nájemních jednotkách.  
Dále se jedná zejména o opravy vstupních dveří do domu a do jednotlivých částí společných prostor, opravy zábradlí, opravy oken na chodbách a ve sklepech, oprava střechy a střešních svodů.
- 1.2. Běžné opravy nutné k zajištění provozuschopnosti domu, nájemních jednotek, nutné opravy a revize společných prostor zajišťuje se souhlasem vlastníka s tím, že bude vlastníka o těchto opravách pravidelně informovat v roční hodnotící zprávě o hospodaření.
- 1.3. Součástí oprav domu je i zajišťování revizí technických zařízení jako jsou výtah, hromosvody, rozvody elektřiny, plynu ve společných částech domu, zařízení PO. Podle výsledků revizí zajišťovat porevizní opravy. Dále pak posudky znalců v případě, že se bude jednat o posouzení stavebních částí domu v návaznosti na prováděné opravy anebo podle požadavku vlastníka.
- 1.4. Rozsah oprav, údržby a revizí prováděné dle bodů 1. až 3.
  - a) Opravy a údržba domu včetně technických zařízení jednotek a společných částí technických sítí, a to tak, aby tyto části domu byly provozuschopné a sloužily k řádnému užívání jednotek v domě,
  - b) zajišťování oprav, rekonstrukcí a modernizací společných částí domu včetně havarijních oprav,
  - c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
  - d) zajišťování revizí v termínech podle platných norem a porevizních oprav rozvodů elektrické energie, plynu, výtahu, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, hromosvodů, elektrických sdělovacích a zabezpečovacích zařízení v domě.
- 1.5. Při všech opravách, rekonstrukcích a údržbě domu zajistí dozоровání a kontrolu prováděné práce, věcnou i formální kontrolu faktur. Provádí přejímku provedených prací a oprav, zodpovídá za jejich rozsah, množství, kvalitu i za přiměřenost výše ceny dodávky. Pokud u některých oprav nebude vlastníkem rozhodnuto jinak. Správce je povinen přizvat k předávání velkých oprav zástupce vlastníka. Při provádění oprav a úprav vystupovat při veřejnoprávních jednáních a vůči dodavatelům jménem vlastníka.

## 2. Služby

Správce bude zajišťovat služby spojené s provozem domu, bytů a nebytových prostor v domě, a to:

- 2.1. Služby vyúčtované mezi uživatele, nájemce jednotlivých jednotek:
  - a) dodávku studené vody a odvod odpadních vod;
  - b) dodávku tepla, odborný dozor nad provozem výměňkové stanice pro rozvod tepla

- do nebytových prostor a kanceláří ÚÚR na základě smluvního vztahu;
- c) osvětlení společných prostor, dodávku elektrické energie do společných prostor domu;
- d) provoz, drobné opravy a dozor výtahu, dodávka elektrické energie pro provoz výtahu;
- e) úklid společných prostor

Náklady na uvedené služby, mimo dále uvedených budou mezi jednotlivé bytové a nebytové jednotky rozpočítávány v souladu se zákonem 67/2013 Sb.

- a) dodávka studené vody a tepla bude rozpočítávána dle platných předpisů podle bytových vodoměrů a vytápěné plochy nebytových prostor;
- b) ostatní služby budou rozpočítávány podle přepočteného počtu osob v jednotce nebo na jednotku.

Vlastník může o způsobu vyúčtování služeb rozhodnout i jinak.

Tyto služby bude objednávat v zastoupení jménem vlastníka a náklady na uvedené služby budou účtovány do nákladů na služby jednotlivým nájemcům jednotek v domě.

Náklady na opravy, výměny a ověřování bytových vodoměrů budou hrazeny vlastníkem, stejně jako pravidelné výměny těchto zařízení prováděné v celém domě. Správce zajistí cejchování vodoměrů v termínech daných příslušnými nařízeními a zákony. Odečty vodoměrů budou zajištěny technikem.

### **3. Služby provozní**

Správce bude dále zajišťovat:

- deratizaci, dezinfekci a dezinsekce spol. prostor domu, v případě souhlasu vlastníka i jednotek;
- posudky znalců, pokud se nebude jednat o součást přípravy oprav domu, poplatky úřadům;
- zabezpečení plnění ustanovení právních norem týkajících se požární ochrany, hygieny, stavebního zákona, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a dalších právních norem vztahujících se na provoz domu včetně preventivních prohlídek a pravidelných revizí (hromosvody, výtah, elektro a plyn rozvody ve společných prostorách, v kancelářích ÚÚR apod.), pokud to nebude součástí oprav;
- vymetání a revize komínů náklady budou hrazeny ve službách.

Náklady na opravy a údržbu osvětlení společných prostor a komunikačních zařízení, domovního vrátného (elektronický systém otevírání dveří hlavního vchodu), velké opravy výtahu, budou hrazeny z účtu vlastníka

Tyto služby bude správce objednávat v zastoupení vlastníka a náklady na uvedené služby budou účtovány do nákladů na provoz a opravy domu.

Vlastník bude své požadavky a pokyny v oblasti oprav, správy a provozu domu předávat správci písemnou formou nebo e-mailem naskenované.

- 3.1. Úklid společných prostor v domě, výtahu a celoroční úklid kolem domu, chodníků příslušných k domu, úklid kolem nádob na odpad budou prováděny dodavatelsky podle rozhodnutí vlastníka. Dodavatele vybere správce s předběžným souhlasem vlastníka, práce po provedení budou vyfakturovány.
- 3.2. Dozor výtahu bude správce zajišťovat dodavatelem s patřičně vyškolenými pracovníky.
- 3.3. Správce bude zastupovat vlastníka před dodavateli médií (plyn, elektřina, teplo, teplá a studená voda), jakož i před dodavateli služeb, dodavatelské smlouvy s dodavateli médií bude podepisovat vlastník.

## **Čl. III.**

## Správa a provoz domu

Úkony v rámci nájemních vztahů bytů a nebytových prostor, výši nájemného stanoveného dohodou, délce pronájmu, výši jistot (depozitu), případně dalších podmínkách pronájmu náleží vlastníkov.

### 1. Povinnosti správce:

#### Pronajímání

- 1.1. Získá-li správce informaci o uvolnění bytu, nebo nebytového prostoru nahlásí toto neprodleně vlastníkov. V informaci uvede číslo bytu nebo nebytového prostoru, velikost jednotky a výši stávajícího nájemného. Případně další informace, zejména týkající se stavu bytu nebo nebytového prostoru apod.
- 1.2. Správce může po dohodě s vlastníkem navrhopat pronájem uvolněných bytů v případě, že nalezne nájemce za stejných, případně lepších nájemních podmínek. Týká se především výše nájmu.
- 1.3. Pronájem jednotek bude realizován na základě vlastníkem schválené nájemní smlouvy. Nájemce má zakotveno v nájemní smlouvě složení jistoty. Tyto prostředky budou sloužit pro úhradu nákladů na uvedení bytu do stavu, ve kterém byl nájemníkovi předáván a dále na úhradu dluhů a škod jím způsobených. Zbývající prostředky budou nájemníkovi vyúčtovány a vráceny po ukončení nájemního vztahu dle smlouvy. Tyto prostředky budou uloženy na účtu vlastníka.

#### *Správce bude:*

- 1.4. Dle pokynů vlastníka přebírat a předávat bytové a nebytové prostory, navrhopat dohody o ukončení nájmu.
- 1.5. Právní zastoupení ÚÚR zajišťuje Odbor legislativně právní MMR. Jiné právní služby budou prováděny na základě výběrového řízení.
- 1.6. Předepisovat nájemníkům jednotek v souladu s nájemní smlouvou stanovené úhrady na nájemné a zálohy na služby. Tyto platby budou vybírány na účet vlastníka inkasem pošt /SIPO/ případně bankovním převodem. Při platbě přímým převodem na účet jsou všichni plátcí povinni používat VS a uvádět své jméno. Bude kontrolovat na základě podkladů od vlastníka jejich placení, upomínat a vymáhat předepsané úhrady z bytů a nebytových prostor včetně záloh na služby spojené s bydlením a provozem domu. Při opožděné platbě vymáhat poplatky z prodlení, které jsou tržbou vlastníka. Výši poplatků za zpožděné placení stanoví vlastník v nájemní smlouvě.  
  
U zálohovaných plateb zajistí vyúčtování skutečných nákladů podle platných právních předpisů.
- 1.7. Zajišťovat vedení evidence spojené se správou a provozem domu, vedení evidence technického vybavení domu.
- 1.8. Bude mimosoudně vymáhat dlužné nájemné a úhrady nákladů na poskytované služby, to znamená písemnou formou i osobním kontaktem bude upomínat dlužníky, podle pokynů vlastníka uzavírat dohody o uznání dluhu a jeho zaplacení. Při marném uplynutí lhůty k zaplacení předepsaných úhrad a poplatků z prodlení bude po dohodě s vlastníkem zpracovávat podklady pro soudní vymáhání. O případném soudním řízení a návrhu na exekuci rozhodne vlastník. V případě soudního řešení dlužníka bude účinně spolupracovat s advokátní kancelář (AK) nebo odborem legislativně právním MMR (OLP MMR), která bude zastupovat vlastníka. Správce bude po skončení měsíce, nejpozději do 16 dne měsíce následujícího elektronickou formou informovat vlastníka o stavu dluhů nájemníků.
- 1.9. Vlastník je oprávněn provádět kontrolu správy a provozu domu.

- 1.10 Vlastník provádí vyúčtování nákladů a příjmů o hospodaření domu ve vlastní režii.
- 1.11 Vlastník zajistí pro technika domu, (správce) v prostorách ÚÚR pracovní podmínky. To je kancelářský prostor a jeho vybavení potřebným kancelářským nábytkem, (pracovní stůl, židle, skříň apod.) dále příslušnou kancelářskou techniku (PC alespoň s programem MS Office, přístup na internet, tiskárnu, kopírku, skener, fotoaparát, apod.), dále bude používat kancelářské potřeby vlastníka, to je obálky, složky, šanony, papíry. Všechny tyto věci bude pracovník používat pouze pro správu domu a pro zajištění chodu ÚÚR.
- 1.12 Technik bude na vyhrazeném pracovišti v pracovní dny v době od 8 do 16 hod – viz bod 1. 11. Bude dozorovat při řešení konkrétní opravy či jiného problému v domě. Dům bude pravidelně procházet a kontrolovat. Kontrolovat dodavatele služeb. Jednat s nájemníky při převzetí a předání pronajímané jednotky, sepisovat předávací protokoly, dohody o ukončení nájmu, splátkové kalendáře, na základě pokynů vlastníka vyhotovovat a zasílat upomínky nájemníkům – dlužníkům. Podle dohody bude zajišťovat osobní doručení korespondence s nájemníky, zejména v případě výpovědi, upomínky na placení apod. U oprav bude vlastníkovi navrhnout rozsah potřebných oprav, zajišťovat dodavatele, zajišťovat smluvní vztahy u oprav, zastupovat vlastníka při zajištění oprav. Technik bude provádět odečty vodoměrů v jednotlivých pronajímaných jednotkách.
- 1.13 Pokud se jedná o vlastní činnost pro chod ÚÚR, bude podle požadavku vlastníka zajišťovat činnosti v jím stanoveném rozsahu.
- 1.14 V případě dovolené anebo nemoci pracovníka bude správce zajišťovat především problematiku správy, provozu domu, nájemních jednotek. Podle potřeby i chod ÚÚR.

## **2. Účetnictví a provoz domu:**

Veškeré příjmy a výdaje spojené s provozem domu budou uskutečňovány a vedeny na zvláštním účtu vlastníka, který je zřízen u České národní banky, č. účtu 19-27321621/0710. Vlastník bude zajišťovat vedení účetnictví ve vlastní režii.

## **čl. IV. Opravy**

- 1.1 Vlastník bude zadávat opravy nemovitosti na základě výběrového řízení v souladu se zákonem č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, v platném znění.
- 1.2 V případě, že správce bude vybrán ve výběrovém řízení, bude postupováno podle čl. VI. odst. 2. 2 a 2. 3. této smlouvy.
- 1.3 Běžné opravy do 50.000,-Kč budou v režimu dle čl. VI. odst. 2. 1. této smlouvy.

## **čl. V.**

### **Vymezení odpovědnosti:**

Správce odpovídá vlastníkovi a třetím osobám za škody vzniklé neplněním povinností dle čl. II smlouvy.

Správce neodpovídá za škody vzniklé živelnými pohromami nebo havarijním stavem, který nebylo možno předpokládat ani jim nebylo možno zamezit.

Správce rovněž neodpovídá za škody způsobené třetími osobami, nebo vzniklé v důsledku nedostatku finančních prostředků nebo nedostatku součinnosti ze strany vlastníka.

Správce je vázán mlčenlivostí vůči třetím osobám o všech skutečnostech, o nichž se dozvěděl v souvislosti s plněním podle této smlouvy.

Správce prohlašuje, že převzal všechny dostupné podklady pro vedení správy domu a má je ve svém držení. Viz předávací protokol, který je nedílnou součástí této smlouvy. Po ukončení této smlouvy nejpozději k datu skončení předá správce veškerou technickou dokumentaci předanou mu vlastníkem a nově pořízenou po dobu trvání této smlouvy, tj. podklady o technickém stavu domu a podklady pro vedení správy a provozu domu.

Vlastník je oprávněn provádět kontrolu správy a provozu domu.

## **čl. VI. Provize správce**

Vlastník se zavazuje poskytovat správci za prováděné práce a výkony uvedené v bodech II., III., mimo částí v bodech zvlášť uvedených, odměnu: V domě je 11 jednotek. (bytů a nebytů). Správce je plátce DPH.

### **1. Provize**

- 1.1. Za správu 11 jednotek (bytů a nebytových prostor).
- 1.2. Za vedení podkladů pro účetnictví, předpis nájmu a záloh na služby, vyúčtování tržeb a služeb, práci s dlužníky, zastupování před FÚ, orgány města atd.
- 1.3. Za zajištění správy a provozu kanceláří podle požadavku ÚÚR.

Za uvedené činnosti náleží správci měsíční odměna ve výši 40.000,-Kč + DPH. (21%), to je 8.400,-Kč. V této částce je zohledněn i pronájem kanceláře technika dle čl. III. bodu 1.6., který činí 2.000,-Kč/měsíc.

Odměna celkem včetně DPH celkem 48.400,-Kč/měsíc.

Valorizace.

Valorizaci předpokládáme vždy k 1. 3. běžného roku o nárůst inflace za předcházející rok ponížena o jedno procento. První valorizace by byla v roce 2017.

První odměna podle bodu 1. bude vlastníkovi fakturována za měsíc, od kterého správce správu domu v roce, ve kterém zahájí svou činnost. O převzetí správy domu bude pořízen zápis. Odměna je fakturována po ukončení měsíce.

Dozor výtahu podle platných norem bude hrazen specializované firmě na základě stávající smlouvy, nařízení a zákonů, zastupování vlastníka při velkých opravách budou hrazeny zvlášť.

### **2. Opravy**

- 2.1. Běžné opravy, rekonstrukce domu do výše 90.000,- Kč včetně DPH. Zde je odměna za jejich zajištění zahrnuta v provizi (viz výše).
- 2.2. U oprav, rekonstrukcí a akcí investičního charakteru v rozmezí od 90.000,- Kč do 350.000,- Kč včetně DPH náleží správci odměna ve výši 3,0 % z ceny dodávky.
- 2.3. Od hodnoty díla nad 350.000,- Kč včetně DPH bude odměna správce stanovena dohodou v závislosti na složitosti dodávky (např. počtu řemesel na dodávce se podílejících apod.).

## **čl. VII.**

Tato smlouva je současně plnou mocí vlastníka správci podle OZ, kterou vlastník zmocňuje správce k zajišťování a provádění právních úkonů ve smyslu této smlouvy. Pro potřeby jednání

s dodavateli a úřady bude vydána zvláštní plná moc – viz příloha č. 1.

## čl. VIII.

### Sankce, ukončení smluvních vztahů

- 1.1 Bude-li vlastník v prodlení s úhradou daňového dokladu – faktury, je správce oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení po termínu splatnosti až do doby zaplacení dlužné částky, a vlastník se zavazuje takto účtovaný úrok z prodlení zaplatit.
- 1.2 Nesplní-li správce povinnosti dle č. II a III. v dohodnutém termínu, je vlastník oprávněn požadovat po správci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,5 % ze sjednané ceny části díla dle této smlouvy za každý započatý den prodlení.
- 1.3 Nesplní-li správce v dohodnutém termínu svůj závazek odstranit vady písemně vytknuté správci, je vlastník oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,5 % ze sjednané ceny za každý započatý den prodlení až do úplného odstranění vad a správce se zavazuje takto požadovanou smluvní pokutu vlastníku zaplatit.
- 1.4 Po ukončení správy domu, provede správce nejpozději do tří měsíců vyúčtování správy a předá veškeré podklady v originálech vlastníkovi. Za toto období vyúčtování nenáleží správci odměna, pokud nebude dohodnuto jinak.

## čl. IX.

### Závěrečná ustanovení

- 1.1 Vztahy mezi smluvními stranami, neupravené touto smlouvou se řídí ustanovením OZ.
- 1.2 Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a nabývá platnosti dnem podpisu obou stran s účinností od 1. 4. 2016. Každá ze smluvních stran ji může vypovědět v 3 (tři) měsíční lhůtě a to písemnou formou s doručením do vlastních rukou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé ze smluvních stran.
- 1.3 Smlouva může skončit též dohodou smluvních stran.
- 1.4 Dodatky k této smlouvě mohou být uzavírány kdykoliv, pouze však po vzájemné dohodě a písemnou formou.
- 1.5 Práva a povinnosti s touto smlouvou spojené přechází na právní nástupce smluvních stran.
- 1.6 Smlouva byla vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží správce a dvě vlastník.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na podkladě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne .....

.....  
Ing Zdeňka Kučerová  
Pověřená řízením  
za vlastníka

V Brně dne .....

.....  
Ing. Jaroslav Vaňatka  
jednatel  
za správce