Smlouva o výkonu správy nemovitosti

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

Společenství vlastníků jednotek domu na ul. Vídeňská č.p. 1103, 1104, 1105 a na ul. Remešova č.p. 1106, 1107 v Olomouci,

Statutární orgán:	**Mgr. Bernadetta Skácelová,** bytem Remešova 1107/3, Olomouc předseda výboru **Ing. Stanislav Hladík**, bytem Vídeňská 1105/19, Olomouc místopředseda výboru **Pavel Příhoda,** bytem Remešova 1106/1, Olomouc člen výboru **Liběna Balabuchová,** bytem Mišákova 453/14, Olomouc člen výboru **Jan Berka,** bytem Vídeňská 1105/19, Olomouc člen výboru
Se sídlem:	Remešova 1107/19, 779 00 Olomouc
IČ:	26799634

(dále jen "společenství" nebo „objednatel“)

a

Správce:	**Správa nemovitostí Olomouc, a. s.**
Zastoupena:	**Ing. Romanem Zelenkou,** ředitelem a.s.
Se sídlem:	Školní 202/2, 779 00 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 **Vídeňská 1103/23, 1104/21, 1103/19 a Remešova 1106/1, 1107/3** 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 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 objednatele. 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 objednatele. 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 zvlášť na úseku příspěvků na správu domu a pozemku (dříve tzv. fond oprav) a vedení účetní evidence. Příspěvky a výdaje na správu domu a pozemku budou evidovány po jednotlivých vchodech. Na požádání 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 nejpozději k 30.6. následujícího roku, písemnou zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření s účtem příspěvků na správu domu a pozemku.

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:

a) řádně a včas platit úhradu za správu domu.

b) 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,

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 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,

f) 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, studená a teplá voda). V případě, že tuto skutečnost nesdělí, bude vyúčtování provedeno stejně jako v předchozím kalendářním roce,

g) do 5. pracovního dne v lednu následujícího roku sdělit správci konečný stav hlavních (fakturačních) vodoměrů.

h) do 15.1. 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 a teplou vodu. Nebudou-li stavy vodoměrů nahlášeny a společenství správci nesdělí jakým způsobem službu vyúčtovat (viz. čl.3, odst. e), bude vyúčtování provedeno dle platné legislativy.

i) v případě, že je dům vytápěn dálkovým topením a otopná tělesa jsou vybavena měřiči tepla, sdělí společenství správci název firmy, 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 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 30. dne příslušného kalendářního měsíce.

4.3 Výše odměny se dohodou smluvních stran může změnit, vyžádá-li si to situace.

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 prvého 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 prvé 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 1 vyhotovení obdrží správce a jedno společenství.

6.7 Dnem účinnosti této Smlouvy pozbývá platnosti a účinnosti Smlouva o výkonu správy nemovitosti uzavřená mezi SNO, a.s. a vchody Vídeňská 19 a 23 dne 6.12.2011 a Vídeňská 21 dne 21.12.2011.

6.8 Objednatel bere na vědomí, že obsah smlouvy včetně všech dodatků může být poskytnut žadateli v režimu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a současně vyjadřuje souhlas se zveřejněním smlouvy včetně všech dodatků v registru smluv.

V Olomouci dne: 15.12.2017

za správce: za Společenství :

Roman Zelenka ředitel, a.s.	Bernedetta Skácelová předseda výboru	Ing. Stanislav Hladík místopředseda výboru	Pavel Příhoda člen výboru
		Liběna Balabuchová člen výboru	Jan Berka 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 domu na ul. Vídeňská č. p. 1103, 1104, 1105 a na ul. Remešova č.p. 1106, 1107 v Olomouci.** Správce bude jménem společenství zajišťovat správu domu v tomto rozsahu:

a) spolupráce při uzavírání smluv na dodávky služeb spojených s užíváním bytových jednotek (dodávky elektrické energie pro společné prostory, studené vody, tepla a TV, 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 25.** 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 vlastníkovi 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 25.** 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 vlastníkovi a na vědomí výboru společenství.

e) opravy a údržbu společných prostor si společenství bude zajišťovat samo, faktura za provedené opravy, po odsouhlasení výborem společenství (1, 2 nebo všemi členy), bude předána správci k zaplacení z příspěvků na správu domu a pozemku (dříve tzv. fond oprav). Potvrzená faktura může být zaslána mailem,
   - 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 (1, 2 nebo všemi členy), bude proplacena z příspěvků na správu domu a pozemku (dříve tzv. fond oprav). Potvrzená faktura může být zaslána mailem,

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),

i) součinnost při soudním vymáhání dluhu na příspěvcích na správu domu a pozemku, zálohách na služby a vyúčtování služeb,

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). Faktura, po odsouhlasení výborem (1, 2 nebo všemi členy), bude proplacena z příspěvků na správu domu a pozemku (dříve tzv. fond oprav), nebude-li zástupcem objednatele stanoveno jinak (úhrada ze služeb, úhrada jednotlivými vlastníky). Potvrzená faktura může být zaslána mailem,

k) umožnit vlastníkům nahlížet do účetních knih a dokladů nebo jiných dokladů souvisejících se správou domu, v souladu s ustanovením platných stanov 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: 15.12.2017

za správce: za Společenství:

---	---	---	---
Roman Zelenka ředitel, a.s.	Bernedetta Skácelová předseda výboru	Ing. Stanislav Hladík místopředseda výboru	Pavel Příhoda člen výboru
		---	---
		Liběna Balabuchová člen výboru	Jan Berka člen výboru

PŘÍLOHA Č. 2 KE SMLOUVĚ O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI
P L N Á M O C

Společenství vlastníků jednotek domu na ul. Vídeňská č.p. 1103, 1104, 1105 a na ul. Remešova č.p. 1106, 1107 v Olomouci,

Statutární orgán:	**Mgr. Bernadetta Skácelová,** bytem Remešova 1107/3, Olomouc předseda výboru **Ing. Stanislav Hladík**, bytem Vídeňská 1105/19, Olomouc místopředseda výboru **Pavel Příhoda,** bytem Remešova 1106/1, Olomouc člen výboru **Liběna Balabuchová,** bytem Mišákova 453/14, Olomouc člen výboru **Jan Berka,** bytem Vídeňská 1105/19, Olomouc člen výboru
Se sídlem:	Remešova 1107/1, 779 00 Olomouc
IČ:	26799634

(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 2, PSČ 779 00
IČ: 25898736
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. Olomouc, č. ú. xxxxxxxx
(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: 15.12.2017

Za zmocnitele:

---	---	---	---	---
Bernedetta Skácelová předseda výboru	Ing. Stanislav Hladík místopředseda výboru	Pavel Příhoda člen výboru	Liběna Balabuchová člen výboru	Jan Berka člen výboru

Tuto plnou moc přijímám.

Ing. Roman Zelenka
ředitel a. s.