

SMLOUVA O ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

Statutární město Brno, Městská část Brno-sever

se sídlem Bratislavská 251/70, 601 47 Brno

IČ: 44992785

zastoupená starostou Mgr. Martinem Malečkem

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. účtu: 7227850247/0100

(dále jen „správce“)

a

Společenství pro dům náměstí SNP 12-14, Brno

se sídlem Bratislavská 70, 601 47 Brno

IČ: 29297826

zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddíle S, vložka 9010

zastoupeno předsedou výboru Ing. Rostislavem Haklem

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. účtu: 107-4529440207/0100

(dále jen „objednatel“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o zajišťování správy nemovitostí následovně:

Čl. I.

Úvodní ustanovení

- 1) Objednatel je osobou odpovědnou za správu domů na ulici náměstí SNP č. or. 12 č. pop. 1120, č. or. 13 č. pop. 1121 a č. or. 14 č. pop. 1122, které stojí na pozemcích parc. č 418, 419 a 420 vše v katastrálním území Černá Pole v obci Brno (dále jen „dům“ a „pozemek“ nebo společně také jen jako „nemovitosti“) ve smyslu ustanovení § 1190 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“).
- 2) V domech je celkem 66 bytových jednotek.
- 3) Účelem této smlouvy je zajištění některých činností správy domu příp. pozemku, k nimž je ze zákona objednatel povinen, a to prostřednictvím osoby správce.

Čl. II.

Předmět smlouvy

- 1) Předmětem smlouvy je úplatné zajišťování správy, provozu společných částí domu a pozemku (dále jen „správa“), vedení účetnictví a zajištění vyúčtování společenství vlastníků jednotek a případně zpracování přiznání k dani z příjmů právnických osob, přičemž činnost správce podle této smlouvy je podrobněji popsána v čl. III. této smlouvy.
- 2) Pro vymezení předmětu smlouvy platí a jsou závazná pro strany této smlouvy příslušná ustanovení Prohlášení vlastníka domu o rozdělení práva k nemovité věci ze dne 01.03.2004 (dále jen „prohlášení“) a stanov společenství vlastníků jednotek ze dne 06.09.2011 (dále jen „stanovy“).
- 3) Pro zajišťování činností podle této smlouvy jsou pro správce závazná také rozhodnutí příslušných orgánů objednatele.

Čl. III.

Rozsah činností správce a práva a povinnosti správce

- 1) Při provádění správy se zavazuje správce:
 - a) evidovat termíny revizí technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů a výtahů;
 - b) zajišťovat následující záležitosti provozní a technické povahy týkající se provozu, údržby a oprav společných částí domu včetně zajištění revizí technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů a výtahů.

- 2) Správce je oprávněn objednávat práce související s běžným provozem objektu dle této smlouvy v limitu do 50.000,- Kč bez DPH za kalendářní rok.
- 3) V případě finančně náročnějších prací, než je uvedeno v odst. 2. čl. III., je pro objednání nutný písemný souhlas objednatele. V povinnosti správce je v daném případě provedení průzkumu trhu poptáním alespoň u 3 subjektů s tím, že výsledek předloží k odsouhlasení a rozhodnutí objednateli.
- 4) V případě nenadálé havárie v předpokládaném limitu přesahujícím 50.000,- Kč bez DPH, kdy nebude možné vyzískat okamžité rozhodnutí statutárního orgánu SVJ o dalším postupu, je správce objednatelem pověřen k úkonům, které mají zabránit vzniku škody na majetku, zdraví a životě osob, i když náklady na odstranění havárie daný limit přesáhnou.
- 5) Činnosti nad rámec této smlouvy, které nejsou předmětem běžné agendy správce (např. výkon technického dozoru investora, právní služby spojené s vymáháním, administrace veřejných zakázek zadávaných dle zákona), budou dle rozhodnutí objednatele objednávány u správce nebo externího dodavatele za samostatnou úplatu.
- 6) Při provádění správy se zavazuje správce zajišťovat následující záležitosti správního rázu:
 - a) veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace, stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle právních předpisů a zajišťování dalších činností, které jinak vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
 - b) předkládat orgánu společenství návrhy na stanovení výše příspěvku na správu domu;
 - c) stanovení záloh na plnění poskytovaná s užíváním jednotek (dále jen „služby“) na základě objednatelem odsouhlasené výše předpokládaných ročních nákladů na služby, a to celkovou výší za dům, výši měsíční zálohy za dům jako 1/12 z celkové roční zálohy za dům a výši měsíční zálohy připadající na jednotlivé vlastníky jednotek v souladu s příslušnými předpisy a rozhodnutím shromáždění vlastníků.
Správce je oprávněn změnit v průběhu zúčtovacího období takto stanovené výše záloh bez písemného souhlasu objednatele při změně cen poskytovaných služeb ze strany jejich dodavatelů nebo při změně rozsahu poskytovaných služeb, předem písemně schválené objednatelem, přičemž změnu výše měsíčních záloh písemně oznámí správce objednateli nejpozději před začátkem měsíce, ve kterém poprvé ke změně záloh dojde;
 - d) vyúčtování záloh podle písm. b) s vlastníky jednotek nejpozději do 3 měsíců po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok s tím, že reklamační lhůta bude stanovena minimálně v délce 60 dnů, a vypořádání rozdílů (přeplatků a nedoplatků) z vyúčtování záloh podle písm. b) s vlastníky jednotek nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování vlastníkům jednotek. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy, rekonstrukce a modernizaci domu se nevypořádává a převede se do dalšího roku;
 - e) vedení účetnictví vč. vypracování účetní závěrky, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek a v případě povinností SVJ vůči orgánům státní správy (např. Finanční úřad, Zdravotní pojišťovny, Správa sociálního zabezpečení aj.) zajištění zpracování a odevzdání příslušných formulářů či přiznání vč. případných úhrad;
 - f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, případně třetím osobám, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek.
Správce je povinen co možná nejdříve, nejpozději do 30 dnů po splatnosti pohledávky, zaslat dlužníkovi písemnou upomínku s uvedením náhradního termínu k plnění. V případě, že na tuto nebude reflektováno ve stanoveném termínu, odešle správce bezodkladně druhou upomínku. Pokud i tato zůstane bez odezvy, informuje správce statutární orgán SVJ, který rozhodne o dalším postupu vymáhání dané pohledávky;
 - g) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv;
 - h) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

- 7) Pro účely správy domu a pozemku je oprávněn uzavírat všechny smlouvy pouze statutární orgán shromáždění, správce je oprávněn sjednávat smlouvy a dohlížet na plnění uzavřených smluv a vymáhat nároky z porušení povinností druhé smluvní strany, a to zejména smlouvy o:
- a) Provedení revizí, údržby, oprav a stavebních úprav společných částí domu a poskytování služeb, nejde-li o služby, které si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostor), tj. dodávky elektrické energie a plynu, dodávky tepla a teplé užitkové vody, dodávky studené vody a odvod odpadních vod, úklid společných prostor domu, odvozu komunálního odpadu, čištění komínů, a zajištění dalších služeb (např. používání prádelny, žehlírny);
 - b) Pojištění domu. Správce předloží objednateli do 1 měsíce návrh pojistné smlouvy na dům (v případě, že dům není dosud pojištěn), a zajistí uzavření smlouvy o pojištění domu s pojišťovnou (v případě, že dům není dosud pojištěn). Činnost správce podle této smlouvy se vztahuje také na řešení likvidace pojistných událostí, kdy se poškozený zavazuje Správci doložit průkaznou fotodokumentaci pojistné události, datum a čas vzniku škody, podrobný popis v souladu s požadavky pojišťovny. Jednání s pojišťovnou bude Správce vykonávat na základě plné moci;
 - c) Provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá správce ani osoba odpovědná za správu oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení, zabezpečení provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům než členům společenství vlastníků, včetně péče řádného správce majetku při nakládání s nimi. Při zajištění a zabezpečení provozu technických zařízení v domě se správce bude řídit písemnými pokyny objednatele. Správce zajistí vybírání a zúčtování plateb se subjekty, jimž tato zařízení slouží;
 - d) Nájmů společných částí domu nebo poskytnutí společných částí domu třetím osobám za účelem umístění jejich zařízení, včetně přípravy a uzavření příslušných smluv dle písemného pokynu objednatele, vybírání nájemného a úhrad za služby, rozúčtování a vyplacení příjmu z přijatého nájemného vlastníkům jednotek podle jejich spoluvlastnických podílů, a to nejpozději do 1 měsíce po skončení kalendářního roku; a
 - e) Rozúčtování.
- 8) Správce je povinen jednou ročně, nejpozději do konce prvního kalendářního čtvrtletí následujícího roku, předložit objednateli zprávu o činnosti účetní jednotky, včetně výsledků hospodaření domu a o ostatních závažných skutečnostech spojených se zajišťováním správy. Na základě žádosti objednatele je správce povinen též podat zprávu o obstarání záležitosti a stavu majetku společenství, a to nejpozději do 30ti dnů, není-li dohodnuto jinak.
- 9) Správce umožní objednateli kdykoli přezkoumat účetní knihy a doklady týkající se správy a poskytne mu na vyžádání potřebné informace.
- 10) Při výkonu správy správce postupuje podle této smlouvy, v souladu se zájmy objednatele.
- 11) Správce se zavazuje vybírat platby od vlastníků, případně další platby související se spravovanými nemovitostmi, na účet objednatele. Dispoziční práva k účtu se zřizují obvykle jak pro objednatele, tak pro správce nebude-li následně ujednáno jinak. Správce je oprávněn z účtu poukazovat výhradně platby, k nimž je oprávněn na základě této smlouvy, na základě smluv uzavřených se třetími osobami nebo na základě faktur písemně schválených objednatel.
- 12) Správce je oprávněn a zavazuje se zpracovávat osobní údaje vlastníků jednotek výlučně v souladu se správou domu a pozemku a s plněním této smlouvy. Správce je povinen chránit osobní údaje vlastníků jednotek před zneužitím ze strany dalších osob.
- 13) Správce zajistí pro objednatele zveřejnění účetní závěrky ve sbírce listin do 30 dnů od jejího schválení shromážděním vlastníků s tím, že v případě, že závěrka shromážděním schválena nebude, tak do 12 měsíců od příslušného rozvahového dne.

Čl. IV.

Práva a povinnosti objednatele

- 1) Objednatel je povinen poskytovat správci součinnost, která je nutná k řádnému plnění této smlouvy, bezodkladně písemně informovat správce o změně vlastníků jednotek v domě, vyjma převodů jednotek

z vlastnictví správce, o rozhodnutích orgánů společenství majících vliv na plnění podle této smlouvy a bezodkladně oznámit správci všechny ostatní skutečnosti rozhodné pro plnění předmětu této smlouvy.

- 2) Objednatel poskytne správci všechny potřebné podklady pro vyúčtování záloh podle čl. III. této smlouvy, zejména způsob rozvržení nákladů na služby na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li tento způsob upraven zvláštními předpisy.
- 3) Objednatel se zavazuje uhradit správci za jeho činnost podle této smlouvy odměnu dle následujícího článku.

Čl. V. Odměna

- 1) Za plnění předmětu této smlouvy sjednávají strany této smlouvy pro správce odměnu ve výši **120,00 Kč / měsíc / jednotka** (z toho správa činí 80,00 Kč a vedení účetnictví činí 40,00 Kč).
- 2) Odměna bude hrazena na základě vystavených faktur správcem vůči objednateli se splatností 14 dnů od data vystavení. Faktury budou vystavovány vždy nejpozději do 5. dne měsíce, za nějž je fakturováno.
- 3) Odměna za činnosti nad rámec této smlouvy např. technický dozor investora, administrace veřejných zakázek zadávaných dle zákona či právní vymáhání pohledávek (předžalobní upomínka, soudní podání, zastupování u soudu, exekuční řízení), není zahrnuta v celkové odměně za správu a bude stanovena na základě samostatné dohody mezi objednatel a třetí osobou a její výše bude určena ad hoc, pro každý jednotlivý případ.

Čl. VI. Zmocnění

- 1) Objednatel tímto uděluje správci plnou moc k zastupování objednatele v záležitostech správy domu a pozemku před třetími osobami.
- 2) Objednatel pověřuje správce k vymáhání dlužných plateb formou zasílání upomínek k úhradě dlužných částek za služby a příspěvky vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku.
- 3) Bude-li to k plnění této smlouvy potřebné, udělí objednatel správci zvláštní plnou moc k úkonům, k nimž je potřebná.

Čl. VII. Doba trvání smlouvy

- 1) Tato smlouva se sjednává s účinností od 01.01.2018 jako smlouva na dobu neurčitou.
- 2) Tuto smlouvu lze jednostranně ukončit výpovědí, přičemž strany se dohodly na výpovědní době v délce 3 měsíců. Výpovědní doba začne plynout prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Výpověď musí mít písemnou formu.
- 3) Do skončení výpovědní doby je správce povinen postupovat podle této smlouvy. Nejpozději 30 dní po skončení výkonu správy je správce povinen předložit objednateli zprávu o své činnosti a písemné materiály, které měl v souvislosti s touto činností k dispozici, jakož i věcné a peněžní prostředky, které mu byly svěřeny.
- 4) Správce je při skončení účinnosti této smlouvy povinen učinit všechna opatření, která jsou nutná k odvrácení škody v důsledku přerušení činnosti správce ve prospěch objednatele.

Čl. VIII. Společná a závěrečná ustanovení

- 1) Dnem splnění všech peněžních závazků podle této smlouvy, a to jak objednatele vůči správce, tak i naopak, je den odepsání příslušné částky z účtu.
- 2) Správce neodpovídá za škody, které byly způsobeny nedostatkem finančních prostředků na účtu objednatele nebo které byly způsobeny v důsledku prodlžení objednatele s poskytnutím součinnosti.
- 3) V souladu s § 4 odst. 1 písm. e) bod 2 zákona o zadávání veřejných zakázek č. 134/2016 Sb. v platném znění, objednatel bere na vědomí skutečnost, že pokud je společenství vlastníků jednotek financováno převážně veřejným zadavatelem či v něm veřejný zadavatel uplatňuje rozhodující vliv nebo jmenuje nebo

volí více než polovinu členů v jejím statutárním nebo kontrolním orgánu, pak je i samo společenství vlastníků jednotek veřejným zadavatelem dle daného zákona.

- 4) Veškeré změny nebo dodatky této smlouvy je možno provádět pouze písemnými, průběžně číslovanými dodatky.
- 5) Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž jeden obdrží správce a jeden objednatel.

V Brně dne 14. 12. 2017

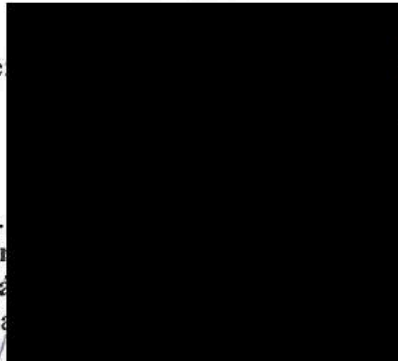
Objednatel: / STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-SEVER
rosta
601 47 BRNO



Náměstí Sv. 12-14, Brno
Ing. Rostislav Hakl
předseda výboru společenství

V Brně dne 15. 12. 2017

Správce: MĚSTO BRNO
BRNO-SEVER
rosta
601 47 BRNO



.....
Statutární
Městská
Mgr. Ma
starosta