

SMLOUVA

o obstarání správy nemovitostí a výkonu dalších práv a povinností vlastníka

Smluvní strany:

Statutární město Olomouc

Sídlo: Horní náměstí, OLOMOUC
Zastoupené: primátorem města ing. Martinem Tesaříkem
IČ: 299308
DIČ: 379-299308
Bank. spojení: 27-1801731369/0800

na straně jedné (dále jen vlastník)
a

Správa nemovitostí Olomouc, a.s.

Sídlo: Školní 2a, 771 41 Olomouc
Zastoupená: předsedou představenstva Antonínem Krčkem a místopředsedou představenstva
RNDr. Josefem Kaštilem
IČ: 25898736
DIČ: 379-25898736
Bank. spojení: 1805586349/0800

na straně druhé (dále jen správce)

Článek 1 Předmět smlouvy

(1) Předmětem této smlouvy je úplné obstarávání správy a výkonu práv a povinností vlastníka nemovitostí dle Přílohy č.1 a Přílohy č.4, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.

(2) Přílohy č.1 a č. 4 sestavené ke dni 1.3.2002 lze měnit (rozšiřovat nebo zužovat) pouze formou abecedně označených příloh (např. Příloha 1a, 1b, 4a, apod.), které podléhají schválení vlastníkem¹⁾. Abecedně označované přílohy se nevyhotovují v případech, kdy dochází k úbytkům spravovaného majetku z důvodu jeho prodeje; tyto změny se zaznamenají při nejbližším vyhotovení přílohy

(3) Rozhodným dnem pro ukončení (převzetí) správy je první den měsíce následujícího po dni podpisu předávacího „Protokolu o předání a převzetí správy nemovitostí“ mezi starým a novým správcem.

Článek 2 Obstaravatelská činnost

(1) Obstaravatelská činnost spočívá buď v právních jednáních na základě Mandátní smlouvy, která je přílohou této smlouvy, nebo v praktických činnostech dle této smlouvy.

(2) Správce je pověřen u nemovitostí dle Přílohy č.1:

- a) podepisovat nájemní smlouvy (případně jejich změny) na byty, nebytové prostory, pozemky a stavby po předchozím schválení těchto nájmu (změn) vlastníkem²⁾,
- b) ukončovat nájemní smlouvy na byty, nebytové prostory, pozemky a stavby dohodou,
- c) zajišťovat zprostředkovatelskou činnost pro vlastníka zejména v oblasti oprav, údržby, inženýrské a investorské činnosti ve stavebnictví prostřednictvím rozhodnutí vlastníka²⁾,
- d) dávat souhlas ke stavebním úpravám a změnám, vedoucím ke zlepšení bytu nebo nebytového prostoru,
- e) předepisovat nájemné a určovat výši záloh služeb poskytovaných společně s nájmem nemovitostí a provádět jejich inkaso,
- f) uzavírat dohody a smlouvy o dodávce služeb potřebných k řádnému provozu nemovitostí,
- g) provádět taková opatření, jež povedou ke zjednáání nápravy v případech neoprávněného nakládání s nájemními prostory nebo v případech porušování pořádku a klidu v domě (§711 odst.1 písm. c) občanského zákoníku),
- h) k vymáhání všech pohledávek, náhrady škody na majetku vlastníka, k podávání návrhů na zahájení řízení (žalob) u soudů všech stupňů, zejména návrhů na zahájení řízení o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vyklizování bytů a nebytových prostor, k podávání návrhů na výkon rozhodnutí a s tím spojených procesních úkonů. Před soudy všech stupňů vystupuje svým jménem,
- i) zastupovat vlastníka ve správních, trestních a dalších řízeních, které se týkají nemovitostí ve správě,
- j) vykonávat pro vlastníka činnost bytového úseku, tj. zejména činnosti v oblasti přenechávání bytů do nájmu,
- k) mít postavení pronajímatele ve vztahu k nájemcům nemovitostí,
- l) uzavírat dohody o splátkách na dlužné nájemné,
- m) je povinen při své činnosti postupovat dle zákona o zadávání veřejných zakázek.

Článek 3

Oprávnění a povinnosti správce

(1) Správce má právo přenechat nájemcům byty do nájmu na základě Mandátní smlouvy, v souladu se zákonem o obcích a "Pravidly pro poskytování bydlení v nájemních bytech a ubytovacích zařízeních v majetku Města Olomouce", odsouhlasených Radou města Olomouce a v souladu se zvláštními ustanoveními o nájmu bytu podle zákona č.40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

(2) Správce je dále oprávněn, v souladu s ustanovením §§ 685-719 občanského zákoníku provádět i další činnosti, vyplývající ze zvláštních ustanovení citovaného zákona o nájmu bytu, zejména dávat souhlas k výměnám bytů, ke společným nájům a k podnájům bytů, vyjadřovat se k přechodům nájmu, apod.

(3) Správce je povinen při obstaravatelské činnosti dle čl.2 pro vlastníka dodržovat související ustanovení zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) a všechny platné legislativní normy týkající se této problematiky včetně schválených rozhodnutí, směrnic a vyhlášek orgánů města. Správce má právo pronajmout nebytové prostory v nemovitostech uvedených v Příloze č.1 nájemcům po schválení Radou města Olomouce a v souladu s platnou právní úpravou.

(4) Správce je povinen postupovat při své činnosti s potřebnou péčí v souladu se zájmy vlastníka. V případě pochybnosti o správném postupu je správce povinen si vyžádat stanovisko vlastníka³⁾ předem. V případě nebezpečí vzniku škody na majetku nebo v případě ohrožení zdraví či života osob tato podmínka neplatí.

(5) Správce je při správě nemovitostí dle Přílohy č.1 povinen zajišťovat a provádět:

- a) provoz nemovitostí nebo jejich částí v souladu s účelem, ke kterému jsou určeny,
- b) aktualizaci a archivaci veškeré technické dokumentace vztahující se ke spravovaným nemovitostem,

- c) aktualizaci pasportů spravovaných nemovitostí včetně vedení nákladů a výnosů za každý dům, zpracování veškerých podkladů potřebných pro řádné vedení účetnictví vlastníka⁴⁾, podkladů pro zajištění finančních dotací a úvěrů a podkladů pro všechna právní jednání a to i pro případy, kdy jednání povede vlastník a spolupracuje při jejich realizaci,
- d) zpracování podkladů pro uzavírání nájemních smluv a uzavírání nájemních smluv schválených příslušnými orgány obce,
- e) výpočty nájemného a všech poplatků za služby a energie a provádět vyúčtování podle platných předpisů,
- f) uzavírání smluv s dodavateli energií a poskytovaných služeb,
- g) preventivní prohlídky za účelem včasného zjištění neoprávněného užívání nemovitostí, neprodleně oznámit vlastníkov⁵⁾ jakékoliv zjištěné nedostatky a přijatá opatření pro zjednání nápravy,
- h) preventivní běžnou údržbu,
- i) vést evidenci požadavků nájemníků po jednotlivých objektech a oprávněné požadavky realizovat dle finančních možností vlastníka, vyřizovat stížnosti nájemníků v 1. instanci,
- j) organizování přípravy a průběhu výběrových řízení na zajišťování oprav, údržby a investic dle zákona o zadávání veřejných zakázek v souladu s rozhodnutími vlastníka⁶⁾, včetně umožnění účasti zástupce vlastníka,
- k) věcnou a finanční kontrolu prací prováděných dodavatelsky,
- l) informování správce inženýrských sítí o vzniklých poruchách nebo haváriích,
- m) neprodlené oznamování všech havarijních situací vlastníkov⁷⁾ a učinit všechna potřebná opatření k zajištění bezpečnosti osob a majetku, dále zajistit odstraňování havarijních závad,
- n) provádění rozboru ekonomiky bytového a nebytového fondu vlastníka,
- o) každoroční vyčíslení finančních potřeb na opravy a údržbu spravovaných nemovitostí; termín zpracování a předložení vlastníkov⁸⁾ položkového ročního plánu oprav, údržby a investic projednaného s nájemníky uvedenými v bodě i) je stanoven vždy do 30.11. předcházejícího roku,
- p) odstraňování závad z revizí vyhrazených zařízení domů podle platných předpisů (plynová zařízení, hromosvody, elektro zařízení, požární vodovody včetně příslušenství TUV, atd.),
- q) obstarávání povinnosti ukládané vlastníkov⁹⁾ právními, bezpečnostními, hygienickými a požárními předpisy a zajišťovat úkoly civilní ochrany,
- r) bezodkladné vymáhání veškerých pohledávek vlastníka, případné nedobytné pohledávky předkládat vlastníkov⁹⁾ ke schválení účetního odpisu na vrub vlastníka nemovitostí,
- s) technické předávání a přejímání nemovitostí,
- t) zpracování statistických přehledů pro ČSÚ,
- u) zajišťování všech ostatních potřebných obvyklých, či vhodných činností při správě nemovitostí.

(6) Pokud z pokynů vlastníka nevyplývá něco jiného, může správce ke splnění některých částí této smlouvy použít jiné osoby. Učiní-li tak, odpovídá za tuto činnost, jako by ji vykonával sám. Rovněž tak vlastník, pokud se rozhodne řešit některé z nutných činností sám po předchozím upozornění správce, za tuto činnost zodpovídá.

(7) Správce je povinen na své náklady pojistit svou odpovědnost za škodu, která by mohla vzniknout vlastníku v souvislosti s výkonem obstaravatelské činnosti dle této smlouvy.

(8) Veškeré platby nájemného a úhrady za služby spojené s nájmy bytů a nebytových prostor, zálohy na ně a příslušenství pohledávek budou vybírány správcem na bankovní účet vlastníka, který je zřízen pro tento účel. Pověření pracovníci správce budou mít dispoziční právo k tomuto účtu. Komplexní účetní evidenci bude provádět správce a měsíčně budou na základě obrátů jednotlivých účtů vstupovat výsledky hospodaření do účetnictví vlastníka¹⁰⁾.

(9) Příjmy z pohledávek a úhrada závazků vztahující se k činnosti dle odst. 8) bude probíhat na účtech vlastníka, správce bude provádět jejich vymáhání. Promlčené pohledávky a pohledávky nedobytné odepisuje vlastník¹¹⁾ na doporučení správce.

(10) Úhrady za služby spojené s nájmem bytů, nebytových prostor a ostatních činností vybíraných správcem (dodávka tepla, vodné, stočné, aj.) je správce oprávněn použít pouze k úhradě nákladů na zajištění těchto služeb.

(11) Správce plně zodpovídá za věcnou správnost veškerých podkladů, které se týkají účetnictví vlastníka¹²⁾.

(12) Správce předává nemovitosti po odprodeji třetím stranám a vyřizuje všechny činnosti související s tímto předáním¹³⁾ (ukončení dodávky služeb, vyúčtování nájemného atd.).

(13) Prodej domů a bytů do soukromého vlastnictví bude probíhat v hospodářské činnosti města na bankovním účtu vlastníka s tím, že veškerou agendu spojenou s tímto prodejem (psaní kupních smluv na základě předaných podkladů od vlastníka a vedení komplexní účetní evidence) bude vykonávat správce.

(14) Správce je povinen zpracovat a dodržovat pravidla pro způsob jednání zaměstnanců akciové společnosti s nájemníky, zejména pak ve věci oprav.

Článek 4 **Omezení činnosti správce**

Správce není oprávněn nakládat s nemovitostmi jiným způsobem, než je uvedeno v této smlouvě. Není oprávněn nemovitost nebo její část prodat, zastavit, či k ní zřídit věcné břemeno.

Článek 5 **Povinnosti vlastníka**

(1) Vlastník¹⁴⁾ je povinen včas informovat o úmyslu jiného způsobu využití spravovaného majetku, aby nedocházelo k nevhodnému vynakládání finančních prostředků.

(2) Vlastník je povinen umožnit správci provedení revizí a oprav vyhrazených zařízení a prací zajišťujících zdraví a bezpečnost.

(3) Vlastník¹⁵⁾ určí pracovníky, kteří mají oprávnění jednat jménem vlastníka a současně vykonávat kontrolu plnění této smlouvy. Správce je povinen těmto pracovníkům předložit veškeré související doklady.

(4) Vlastník¹⁶⁾ je povinen uzavřít pojistné smlouvy na všechny nemovitosti ve správě správce na vlastní náklady, t.j. na svůj účet. V případě pojistné události je řeší správce.

Článek 6 **Odměna za správu**

(1) Vlastník se zavazuje od počátku roku 2002 k úhradě odměny za níže uvedené standardní činnosti správce:

- uzavírání smluvních vztahů na dodávku služeb spojených s užíváním bytů
- předpis a výběr nájemného a záloh na služby nájemcům bytů
- roční vyúčtování služeb nájemcům bytů
- vyřizování reklamací spojených s ročním vyúčtováním služeb
- opravy a údržba domovního a bytového fondu v majetku SmOI

- zajišťování revizí a požární ochrany dle příslušných právních předpisů
- vedení příslušné evidence k bytům včetně vyhotovování evidenčních listů
- část správní, ekonomické a personální agendy

(2) Dále se vlastník se zavazuje k úhradě odměny za nadstandartní činnosti správce, které jsou podrobně uvedeny v Příloze č.2.

(3) Výše odměny je stanovena dohodou obou stran a je uvedena v Příloze č. 3. Tato příloha bude každoročně upravována zejména dle míry inflace v předchozím roce. Vlastník¹⁷⁾ je povinen platit správci dohodnutou odměnu za standartní činnost dle odst 1) měsíčně a částky za nadstandartní činnosti uvedené v Příloze č. 2 na základě předložených faktur s 14-ti denní splatností od doručení vlastníkov¹⁸⁾.

(4) Správce má nárok na odměnu za správu za každý započatý měsíc správy bytů a nebytových prostor ve vlastnictví SmOI (dle Přílohy č. 1) a dále bytů a nebytových prostor ve vlastnictví SmOI, které jsou v již prodaných domech a u kterých správce na základě rozhodnutí společenství vlastníků vykonává správu (dle Přílohy č. 4 – sloupec: správce SNO, a.s)

(5) Konkrétní odměna za správu za každý započatý měsíc se vypočítá dle počtu spravovaných bytů, počtu m² nebytových prostorů a počtu m² pronajatých nezastavených pozemků uvedených v Příloze č. 5, která bude měsíčně aktualizována a bude vždy přílohou faktury za příslušný měsíc.

Článek 7

Sankce vyplývající z neplnění povinností správce

(1) Jakékoliv neoprávněné použití finančních prostředků ze strany správce k jiným účelům, než jak je ve smlouvě uvedeno, je důvodem k vypovězení této smlouvy a uložení smluvní pokuty ve výši dvojnásobku neoprávněně použité částky.

(2) Správce odpovídá za škodu, kterou způsobil neplněním povinností vyplývajících z této smlouvy.

Článek 8

Změny vlastnických vztahů k nemovitostem

V případě zániku nebo vzniku vlastnického práva k nemovitosti, je správce povinen zabezpečit předání nebo převzetí nemovitosti a pořídit zápis o předání nebo převzetí.

Článek 9

Doba platnosti smlouvy, její změny a doplňky

(1) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

(2) Každá ze smluvních stran může tuto smlouvu vypovědět. Výpovědní doba je 6 měsíců.

(3) Výpovědní doba běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

(4) Od účinnosti výpovědi je správce povinen nepokračovat v činnosti, na kterou se výpověď vztahuje. Je však povinen včas vlastníka¹⁹⁾ upozornit na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící vlastníkov¹⁹⁾ nedokončením činnosti související se zařízením

záležitostí. Při nabytí účinnosti výpovědi je správce povinen předat protokolárně vlastníkov²⁰⁾ veškerou dokumentaci.

(5) Změny a dodatky této smlouvy lze platně sjednat jen po vzájemné dohodě obou smluvních stran písemnou formou.

Článek 10 Další ustanovení

(1) Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

(2) Tato smlouva je vydána ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží vlastník²¹⁾ a dva správce.

(3) Obě smluvní strany se dohodly, že tato smlouva nahrazuje Smlouvu o obstarávání správy nemovitostí a výkonu dalších práv a povinností vlastníka ze dne 31.12.2001.

Seznam příloh:

1. Seznam domů ve vlastnictví SmOl
2. Rozsah nadstandardní správy dle čl. 6, odst. 2) Smlouvy o obstarání správy nemovitostí a výkonu dalších práv a povinností vlastníka
3. Výše odměny za činnost správce dle čl. 6 Smlouvy o obstarání správy nemovitostí a výkonu dalších práv a povinností vlastníka
4. Byty ve vlastnictví SmOl v prodaných domech
5. Celkový stav spravovaného majetku pro vlastníka
6. Zastoupení vlastníka ve Smlouvě o obstarání správy nemovitostí a výkonu dalších práv a povinností vlastníka
7. Mandátní smlouva

V Olomouci dne 10.4.2002

Za vlastníka:



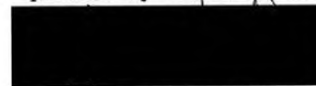
Ing. Martin T e s a ř í k
primátor



Za správce:



Antonín K r č e k
předseda představenstva



RNDr. Josef K a š t i l
místopředseda představenstva

