

Smlouva o správě bytových a kombinovaných domů ve vlastnictví města Valašské Meziříčí

Město Valašské Meziříčí

se sídlem Náměstí 7, 757 01 Valašské Meziříčí

zastoupené Jiřím Částečkou, starostou

IČ: 00304387

DIČ: CZ00304387

(dále jen „Město“)

AVAL, spol. s r. o.

se sídlem Sokolská 1267, 757 01 Valašské Meziříčí, společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vl. 3862

zastoupená Ing. Aloisem Martinkem, jednatelem

IČ: 47152257^

DIČ: CZ47152257

(dále jen „správce“)

ČI. I. Předmět smlouvy

- 1.1. Předmětem smlouvy je úplatné zajišťování správy a provozu bytových a kombinovaných nájemních domů, bytových a nebytových jednotek ve vlastnictví Města ve Valašském Meziříčí, jejichž seznam tvoří nedílnou Přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen společně „jednotky“) a stanovení práv a povinností vyplývajících ze vzájemných vztahů (dále jen „správa“).
- 1.2. Město si vyhrazuje, že počet spravovaných jednotek může být Městem jednostranně snižován v důsledku převodu jednotek z vlastnictví Města.
- 1.3. Zajišťování správy spočívá v právních jednáních jménem Města a na jeho účet. Správce je povinen dbát pokynů Města. Město ve věcech součinnosti se správcem a plnění povinností Města ve smyslu této smlouvy zastupuje ve věcech správy jednotek vedoucí Odboru majetkové správy MěU Valašské Meziříčí, ve věcech finančních vztahů vedoucí Odboru finančního MěU Valašské Meziříčí.

ČI. II.

Práva a povinnosti stran

- 2.1. Správce je povinen postupovat při zajištění správy s náležitou péčí dle pokynů Města a v souladu s jeho zájmy.
- 2.2. Veškeré platby za plnění související s touto smlouvou jsou správcem vybírány jménem Města na účet Města. K tomuto účelu Město vede příjmový a výdajový účet.
- 2.3. V oblasti ekonomicko - správní správce:
 - a) vede a aktualizuje evidenci nájemníků jednotek;
 - b) uzavírá jménem vlastníka nájemní smlouvy v souladu s rozhodnutím Rady města Valašské Meziříčí;
 - c) stanoví výši záloh na plnění poskytovaná s užíváním jednotek;
 - d) předepisuje a eviduje platby nájemného a zálohové platby za služby spojené s užíváním jednotek;
 - e) zajišťuje předávání a přejímání pronajímaných jednotek;
 - f) poskytuje součinnost při řešení dlužných plateb včetně příslušenství, vede evidenci dlužníků a připravuje podklady pro vymáhání pohledávek;
 - g) průběžně navrhuje odpis pohledávek;
 - h) předkládá Městu měsíčně vždy do 15 dne v měsíci seznam dlužníků s uvedením výše dluhu v členění na byty a nebytové prostory;

- i) vede operativní účetní evidenci správy jednotek a měsíčně předkládá podklady pro převzetí do účetní agendy Města dle jeho požadavků;
- j) provádí roční výúčování zálohových plateb za služby poskytované s užíváním jednotek jednotlivým nájemníkům dle platných předpisů a roční vyúčování mezi Městem a dodavatelem médií; k) tvoří, rozpouští a aktualizuje opravné položky k pohledávkám po splatnosti k datu 31.12. daného roku dle vyhlášky č. 410/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro vybrané účetní jednotky a předkládá je v určených termínech; l) provádí zápočet dluhů proti ročnímu vyúčování;
- m) vystavuje daňové doklady jménem Města ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů; n) předkládá Městu měsíční předpisy pohledávek u smluv a příjmů, které jsou zdanitelným plněním spolu s vystavenými daňovými doklady a u smluv a příjmů, které jsou osvobozeným plněním bez nároku na odpočet daně, u nichž se Město rozhodlo pro postup podle § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, spolu s vystavenými daňovými doklady, a to do 15. dne příslušného měsíce, položkový soupis příjmů nejpozději do 3. pracovního dne následujícího měsíce; o) předkládá Městu měsíční předpisy pohledávek u smluv a příjmů, které jsou osvobozeným plněním bez nároku na odpočet daně, a to do 15. dne příslušného měsíce, položkový soupis příjmů nejpozději do 3. pracovního dne následujícího měsíce;
- p) předkládá Městu měsíční předpis pohledávek na zálohách za služby spojené s užíváním jednotek v členění dle typu služby, a to do 15. dne příslušného měsíce, položkový soupis příjmů nejpozději do 3. pracovního dne následujícího měsíce; q) nejpozději do 3. pracovního dne následujícího měsíce předkládá Městu soupis předpisů závazků Města na zálohy na služby a služby v členění dle typu služby a položkový soupis plateb v předepsaném členění (přeprodeje); r) se souhlasem Města hradí z bankovního účtu Města zálohy na služby a služby (přeprodeje);
- s) měsíčně předkládá přehled pohybů na výdajovém a příjmovém účtu v členění dle typu výdaje a příjmu, včetně položkových soupisů dle požadavků Města; t) průběžně předává k úhradě a zaúčtování Městu přijaté faktury od dodavatelů služeb a prací po ověření správnosti jejich formální a věcné stránky, spolu s hodnocením daňového dokladu z hlediska možnosti odpočtu daně z přidané hodnoty, a to i v případě, že dodavatel plnění uskuteční za úplatu bez daně a Město je povinno přiznat a zaplatit daň na výstupu; u) v případě příjmu jakékoliv peněžní hotovosti v průběhu kalendářního měsíce je správce povinen odvést tuto peněžní hotovost na bankovní účet Města nejpozději k poslednímu dni v měsíci;
 - v) předkládá tabulkovou převahu analytických účtů z operativní evidence správce pro kontrolu souladu účetnictví správce a účetnictví Města dle požadavků Města; w) tvoří a předkládá tabulky a výkazy dle aktuálních požadavků Města vycházejících ze zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a prováděcích předpisů;
 - x) samostatně komunikuje s pojišťovací makléřem Města ve věcech řešení pojistných událostí na spravovaném majetku; y) uchovává během platnosti smlouvy a po jejím skončení po dobu stanovenou právními předpisy, nejméně však 5 let účetní zápisy, dokumenty, doklady a záznamy týkající se služeb, dodávek nebo stavebních prací poskytnutých na základě této smlouvy.

2.4. V oblasti kontroly se správce:

- a) zavazuje umožnit na základě předchozího včasného oznámení a během pracovní doby interním nebo externím auditorům či jiným pověřeným zástupcům Města provedení auditu či prověrky týkající se služeb, dodávek nebo stavebních prací poskytnutých na základě této smlouvy;
- b) zavazuje poskytnout pověřeným zástupcům Města včas a řádně součinnost potřebnou k řádnému provedení auditu či prověrky, tj. zejména poskytnout pravdivé a úplné informace týkající se služeb, dodávek nebo stavebních prací poskytnutých na základě této smlouvy;
- c) zavazuje umožnit přístup k jakýmkoliv účetním zápisům, dokumentům, dokladům a záznamům správce týkající se služeb, dodávek nebo stavebních prací poskytnutých na základě této smlouvy;
- d) zavazuje umožnit Městu za obvyklých podmínek vstup do svých provozoven.

- 2.5. V oblasti provozně technické správcе:
- a) zajišťuje dodávky služeb spojených s užíváním (např. voda, teplo, plyn, elektrická energie, odvoz odpadu apod.);
 - b) zajišťuje odečty, popř. výměny měřidel v jednotkách a zajišťuje vyúčtování na základě naměřených hodnot;
 - c) vede technickou evidenci jednotek;
 - d) zajišťuje provoz, běžnou údržbu a opravy spravovaných jednotek;
 - e) zajišťuje pravidelný úklid společných prostor domů dle požadavků Města;
 - f) zajišťuje realizaci velkých oprav, rekonstrukcí a modernizací dle požadavku Města;
 - g) zajišťuje provoz, běžnou údržbu, opravy a veškeré revize technologických zařízení (výtahy, vzduchotechnika, rozvody plynu, elektroinstalace aj.) včetně odstraňování revizemi zjištěných závad;
 - h) kontroluje spravované jednotky, provádí běžné technické prohlídky domů;
 - i) zajišťuje protipožární zabezpečení domů, včetně revizí protipožárních technických prostředků;
 - j) do konce září běžného roku předkládá Městu návrh na rozpočtové náklady pro následující rok spojené s vlastnictvím a správou jednotek, vypracovává návrh plánu údržby, oprav, případně investic na následující rok, včetně odborného odhadu nákladů;
 - k) provádí roční vyhodnocení stavu nemovitostí (domů) a písemně je předkládá Městu vždy do 31.3. běžného roku,
- 2.6. Správce je povinen po celou dobu účinnosti této smlouvy mít k dispozici na území města Valašské Meziříčí odpovídající nebytové prostory, které budou sloužit jako kancelář pro každodenní osobní kontakt s jednotlivými nájemníky jednotek s minimální otevírací dobou 20 hodin týdně, s tím, že minimálně 1 den v týdnu musí být otevírací doba v době od 13-17 hodin.
- 2.7. Po dobu účinnosti této smlouvy je správce povinen zajistit, aby jím využívaný software pro správu nemovitostí umožňoval kompatibilitu se softwarem užívaným pro účetnictví Města z hlediska zajištění výstupů z účetnictví správce.
- 2.8. Město je povinno v termínu do 30.11.2011 předat správci veškerou dokumentaci potřebnou pro zahájení výkonu správy.
- 2.9. Město odpovídá za pojištění spravovaného majetku.
- 2.10. Pokud v předchozích odstavcích tohoto článku nejsou některé činnosti uvedeny a v průběhu trvání smluvního vztahu se ukáží jako potřebné pro zajištění řádné správy jednotek je správce povinen v přiměřeném rozsahu provést pro Město v rámci této smlouvy i tuto činnost. Jedná se zejména o povinnosti, které budou vyplývat vlastníkům domů z platné právní úpravy.

ČI. III.

Cena a platební podmínky

- 3.1. Za řádnou správu dle této smlouvy náleží správci měsíční odměna, ve které jsou zahrnuty veškeré náklady související s plněním závazků dle této smlouvy. Odměna je stanovena dohodou smluvních stran takto:
- cena za správu jedné jednotky/měsíc 169,- Kč **bez DPH**
 - DPH 20% **34,- Kč DPH**
 - cena za správu jedné jednotky/měsíc **203,-Kč včetně DPH**
- 3.2. DPH je stanovena ve výši 20%, pokud dojde ke změně sazby DPH, nebude se smlouva měnit písemným dodatkem, ale o úpravu daně bude automaticky upravena sjednaná odměna.
- 3.3. Odměna bude valorizována, v případě že míra inflace/deflace spotřebitelských cen (dále jen „valorizovaná odměna“) vedená a potvrzená Českým statistickým úřadem přesáhne 2%. Správce předloží kalkulaci valorizované odměny Městu do konce měsíce února. Takto stanovená valorizovaná odměna bude vždy tvořit písemný dodatek k této smlouvě. Valorizovaná odměna,

bude platná následujících 12 měsících, tj. od prvního dne měsíce dubna do 31. dne měsíce března následujícího roku včetně. První valorizace je možná k 1. 4. 2013.

- 3.4. Celková měsíční odměna je výsledkem násobku počtu spravovaných jednotek a sjednané měsíční odměny za jednotku. Případné zúžení rozsahu spravovaných jednotek (Cl. I., odst. 1.2. této smlouvy) nemá vliv na jednotkovou cenu za správu ostatních jednotek.
- 3.4. Odměna je splatná na základě faktury vystavené správcem. Datem uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den v kalendářním měsíci. Přílohou faktury bude seznam jednotek, za jejichž správu je odměna fakturována, a to v členění dům č.p./počet jednotek. Splatnost faktur je 21 dní ode dne jejího doručení.
- 3.5. Faktura musí obsahovat náležitosti daňového dokladu. V případě, že faktura nebude obsahovat potřebné náležitosti, Město je oprávněno ji vrátit správci k doplnění. V takovém případě se přerušuje plynutí lhůty splatnosti, nová lhůta splatnosti běží od doručení opravené faktury.

ČI. IV.

Sankční ustanovení

- 4.1. Pro případ porušení kteréhokoliv závazku vyplývajících z této smlouvy správcem s výjimkou závazku vyplývajících z odst. 2.6. této smlouvy, sjednávají strany smluvní pokutu ve výši 2000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
- 4.2. Pro případ, že správce poruší povinnosti stanovené v odst. 2.6. této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč měsíčně, za každý započatý měsíc porušení tohoto závazku.
- 4.3. V případě prodlení města s úhradou faktury za správu sjednávají smluvní strany úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 4.4. Sankce vyplývající z této smlouvy jsou splatné do 15 dnů od doručení výzvy stranou oprávněnou k jejímu zaplacení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu případně vzniklé škody.

ČI. V.

Doba plnění

- 5.1. Smlouva se uzavírá s účinností od 1.1.2012 na dobu neurčitou.
- 5.2. Smlouva může být vypovězena kteroukoliv ze smluvních stran písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně nejpozději do 30.6. běžného roku. Smlouva v tomto případě pozbývá platnosti a účinnosti 31.12. běžného roku.
- 5.3. Před ukončením platnosti a účinnosti smlouvy je správce povinen postupně předat Městu dle jeho pokynů veškerou dokumentaci vztahující se ke spravovaným nemovitostem s výjimkou dokumentace, kterou správce nezbytně potřebuje k provedení vyúčtování za uplynulý kalendářní rok.
- 5.4. Po ukončení smluvního vztahuje správce povinen provést roční vyúčtování zálohových plateb za služby poskytované s užíváním jednotek jednotlivým nájemníkům a Městu nejpozději do 31.3. následujícího roku. Za provedení tohoto vyúčtování nepřísluší správci žádná zvláštní odměna.

ČI. VI.

Závěrečná ustanovení

- 6.1. Změny a dodatky této smlouvy jsou mohou být sjednány pouze písemně a podepsány oprávněnými zástupci obou stran.
- 6.2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dne 1.1.2012.
- 6.3. Smluvní strany se dohodly, že všechny majetkové spory vzniklé ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností v rozhodčím řízení jedním rozhodcem či rozhodčím senátem jmenovaným statutárním orgánem společnosti ČMRS Consulting, s.r.o., IČ 27775186, se sídlem ve Vsetíně, Smetanova 1101, PSČ: 755 01, zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v

Ostravě, oddíl C, vložka 51453 (dále jen „Společnost“), a to ze seznamu advokátů nebo seznamu advokátních koncipientů vedených Českou advokátní komorou, popř. ze seznamu rozhodců vedeného Společností a zveřejněného v obchodním věstníku či na internetové adrese www.cmrs.cz. Ve smyslu ust. § 19 odst. 1 zák. č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a výkonu rozhodčích nálezů, ve znění pozdějších předpisů bude řízení neveřejné, bez

nařízení ústního jednání, jen na základě písemných úkonů a písemných důkazů předložených účastníky řízením s tím, že rozhodce může, pokud to bude považovat za nezbytné, ústní jednání nařídit. Žalovaný je povinen se vyjádřit k osobě rozhodce a k žalobě, a současně předložit důkazy k prokázání svých tvrzení, do sedmi dnů od doručení výzvy k vyjádření. Společnost je zmocněna k realizaci administrativních úkonů spojených s rozhodčím řízením (doručování písemností, vyhotovení výzvy k zaplacení rozhodčího poplatku a vyjádření se k osobě rozhodce, vyznačování doložky právní moci a vykonatelnosti rozhodčího nálezu, atp.). Řízení bude v otázkách neupravených shora provedeno dle zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zák. č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a výkonu rozhodčích nálezů, ve znění pozdějších předpisů a zák. č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Fakultativně a subsidiárně jsou rozhodci oprávněni vést řízení podle pravidel upravených v Jednácím řádu, Organizačním řádu a Pravidlech o nákladech rozhodčího řízení vydanými Společností ve znění účinném ke dni zahájení řízení o majetkovém sporu vzniklém ze Smlouvy (dohoda na postupu v řízení), s jejichž obsahem se smluvní strany seznámily před podpisem této rozhodčí doložky (Smlouvy) a dále berou na vědomí, že s aktuálním zněním výše uvedených řádů k datu zahájení řízení mají možnost se seznámit buďto v obchodním věstníku či na internetové adrese www.cmrs.cz. Společnosti bude uhrazen rozhodčí poplatek z hodnoty sporu ve výši dle zák. č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů s tím, že minimální výše rozhodčího poplatku činí 1.000,- Kč a rozhodčí poplatek pro řízení o nepeněžitá plnění se zvyšuje o 2.000,- Kč.

- 6.4. Smlouva je vypracována ve čtyřech vyhotoveních, z nichž tři vyhotovení obdrží Město a jedno vyhotovení správce.
- 6.5. Finanční prostředky na předmětu plnění byly schváleny Zastupitelstvem města Valašské Meziříčí dne 27.1.2011 pod bodem Z 3/16. Tato smlouva byla uzavřena v souladu se zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (§41).
- 6.6. O výběru správce rozhodla po provedeném zadávacím řízení Rada města Valašské Meziříčí dne 3.5.2011, pod bodem R 12/62, bod 3. v souladu se zákonem č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s revidovanou směrnicí č. IV.2 pro zadávání veřejných zakázek.
- 6.7. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a že jí rozumí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a že není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy: Seznam spravovaných bytových a nebytových jednotek

Ve Valašském Meziříčí dne 26.5.2011

Město Valašské Meziříčí
Jiří Částečka, starosta

AVAL, spol. s r.o.
Ing. Alois Martinek, jednatel

Přehled nájemních bytů, nebytů vlastníka Město Valašské Meziříčí k 01.06.2011

č.p.	ulice	1+0	1+1	2+0	2+1	3+1	Celk.byty	Nebyty	Poznámka
70	Pospíšilova		1		3		4	6	101, 102, 201, 204, 205, 207 (208, 209, 210 - chodba)
73	Náměstí			1	2		3	2	101, 102
156	Jičínská	7	2		3		1 2		
418	J.K.Tyla		5 0		3		5 3	1 7	Penzion 10, 11, 12, 20, 21, 22, 23, 25, 232 + 8 garáží
538	Schlattauerova		1 2				1 2		
539	Schlattauerova		1 2				1 2		
540	Schlattauerova		1 2				1 2		
541	Schlattauerova		1 2				1 2		
542	Schlattauerova		1 2				1 2		
577	Schlattauerova		1 2				1 2		
581	Na Příkopě		3				3		doprodej bytů
608	Máchova				1		1		doprodej bytů
736	Zerotinova					1	1		
776	Zašovská	7 8	4 1		8		127		
799	M. Alše	5		5	1		1 1		
817	Václavkova		3		3		6		
818	Václavkova		3		3		6		
819	Václavkova		3		3		6		
820	Václavkova		3		3		6		
821	Václavkova		3		3		6		
860	Pod Oborou	3	2		4		9		
141 2	J.K.Tyla	2	3 2		1 0		4 4		Penzion
	Celkem bytů	9 5	218	⁶	5 0	1	370	2 5	

D O D A T E K č . 1

**ke smlouvě o správě bytových a kombinovaných domů ve vlastnictví města Valašské Meziříčí
ze dne 26.5.2011**

Město Valašské Meziříčí

se sídlem Náměstí 7, 757 01 Valašské Meziříčí IČ: 00304387, DIČ: CZ00304387 zastoupené starostou Jiřím Částečkou

(dále jen „*Město*“)

a

AVAL, spol. s r.o.

se sídlem Sokolská 1267, 757 01 Valašské Meziříčí IČ: 47152257, DIČ: CZ47152257

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 2862 zastoupená Ing.

Aloisem Martinkem, jednatelem

(dále jen „*správce*“)

na základě dohody obou smluvních stran (valorizace odměny) uzavírají ke smlouvě ze dne 26.5.2011 tento Dodatek č. 7, jímž mění a doplňují s účinností od **1.4.2013** původní znění smlouvy takto:

Tento dodatek byl uzavřen v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů a byly splněny podmínky pro jeho uzavření stanovené tímto zákonem (§ 41).

1. V čl. III. se ruší bod 3.1. a nahrazuje se bodem 3.1. s tímto zněním:

„3.1. Za řádnou správu dle této smlouvy náleží správci měsíční odměna, ve které jsou zahrnuty veškeré náklady související s plněním závazků dle této smlouvy. Odměna je stanovena dohodu smluvních stran takto:

- cena za správu jedné jednotky/měsíc **175,-Kč bez DPH** -DPH 21 %

37,-Kč DPH

- cena za správu jedné jednotky/měsíc **212,- Kč včetně DPH**“

3. Ostatní ustanovení smlouvy se nemění a zůstávají v platnosti.

4. Tento dodatek si obě strany smlouvy přečetly a souhlasí, což stvrzují svým podpisem.

5. Tento dodatek je vyhotoven ve 3 stejnopisech, z nichž Město obdrží po 2 stejnopisech a správce obdrží 1 stejnopis

Ve Valašském Meziříčí dne 7. 3. 2013

Ing. Alois Martinek
jednatel

Jiří Částečka
starosta