Smlouva o výkonu správy nemovitosti

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

Společenství vlastníků domu Foerstrova 629/68 v Olomouci,

Statutární orgán:	**Ing. Dagmar Nezvalová**, bytem Černá cesta 35a, 779 00 Olomouc předseda výboru **Mgr. Giuseppe Martella**, bytem Foerstrova 68, 779 00 Olomouc místopředseda výboru
Se sídlem:	Foerstrova 629/68, Nová Ulice, 779 00 Olomouc
IČ:	03938301
Bankovní spojení:	

(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
Bankovní spojení:	xxxxxxx

(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 **Foerstrova 629/68,** na pozemku parc.č.st. **726,** k.ú. **Nová Ulice**, obec **Olomouc**.

1.2 Obstaravatelská činnost spočívá v právních úkonech v rozsahu uvedeném v příloze č. 1 smlouvy jménem Společenství na jeho účet č. **xxxxxx** vedeného u **xxxxxxxx**. K tomuto účtu mají dispoziční právo jak zástupci Společenství, tak i pracovníci správce dle podpisového vzoru, uloženého u bankovního ústavu. Správce nemá oprávnění k výběru hotovosti z účtu objednatele bez souhlasu výboru Společenství.

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 záloh na správu domu a pozemku (dříve fond oprav) a vedení účetní evidence. Na požádání výboru Společenství je správce povinen umožnit objednateli nahlédnout do účetních knih a dokladů.

2.5 Správce je oprávněn nakládat s finančními prostředky na úseku záloh na správu domu a pozemku (dříve fondu 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 k 30.6. následujícího roku, písemnou zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření účtu na úseku záloh na správu domu a pozemku (dříve fond oprav).

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 služeb, a to neprodleně, nejdéle do čtyř kalendářních měsíců od nabytí účinnosti výpovědi nebo dohody, nebude-li dohodnuto jinak. Účetní závěrka bude zpracovaná nejpozději do šesti 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. V případě neuhrazení poplatku za správu domu se Společenství zavazuje veškeré dluhy správci uhradit bez zbytečného odkladu po té, co bude správcem vyzváno,

b) předat správci veškerou dokumentaci a spisy potřebné k řádnému zajišťování správy domu,

c) předat správci bez zbytečného odkladu veškeré věci, které převzal, nebo převezme od třetích osob, a které souvisejí s provozem spravovaného domu,

d) 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,

e) do 31.1. každého roku sdělit správci, jak objednatel požaduje jednotlivé služby rozúčtovat (dle předpisu č. 67/2013 Sb., po osobách, po bytech, dle výměry bytů, dle platných zákonů a vyhlášek – elektro ve společných prostorách, voda, úklid společných prostor, apod.). V případě, že tuto skutečnost nesdělí, bude vyúčtování provedeno stejně jak bylo provedeno v předchozím kalendářním roce,

f) do 5. pracovního dne v lednu následujícího roku sdělit správci konečný stav hlavního (fakturačního) vodoměru.

g) do 15.1. každého kalendářního roku sdělit správci spotřebu studené vody po jednotlivých jednotkách za celý předcházející kalendářní rok, jsou-li jednotky vybaveny bytovými vodoměry na studenou vodu. Nebudou-li stavy vodoměrů nahlášeny a Společenství správci nesdělí, jakým způsobem službu vyúčtovat (viz. čl.3.1, odst. e), bude vyúčtování provedeno dle platné legislativy,

h) 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 31.1. následujícího 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 20. dne příslušného kalendářního měsíce.

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

4.4 Odměna za výkon správy dle této smlouvy může být správcem v případě inflačního nárůstu každoročně navyšována o inflaci předcházejícího kalendářního roku. Při výpočtu inflačního nárůstu bude postupováno podle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) za předcházející kalendářní rok, který publikuje Český statistický úřad. Přepočet bude proveden zpětně s účinností od 1.1. příslušného roku.

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 veřejného 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 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: 28.3.2018

za správce: za Společenství:

---	---	---
Ing. Roman Zelenka ředitel, a.s.	Ing. Dagmar Nezvalová předseda výboru	Mgr. Giuseppe Martella člen výboru

PŘÍLOHA Č. 1 KE SMLOUVĚ O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI

Tato příloha vymezuje rozsah vykonávané správy a je nedílnou součástí smlouvy uzavřené mezi Správou nemovitostí Olomouc, a.s. (SNO, a. s.) a **Společenstvím vlastníků domu Foerstrova 629/68 v Olomouci**. Správce bude jménem společenství zajišťovat správu domu v tomto rozsahu:

a) spolupráce při uzavírání smluv nebo jejich dodatků na dodávky služeb spojených s užíváním bytových a nebytových jednotek (dodávky elektrické energie pro společné prostory, studené vody, atd.),

b) stanovení záloh na služby spojené s užíváním bytových a nebytových jednotek, včetně aktualizace v návaznosti na změny cenových a právních předpisů,

c) zálohy na služby budou prováděny vlastníky jednou za měsíc, a to vždy do 25. dne příslušného měsíce na účet Společenství. Z těchto záloh bude správce hradit faktury a zálohy za služby dodavatelům služeb z účtu Společenství na základě dispozičního práva dle smlouvy čl. 1, odst. 1.2. 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 25. následujícího měsíce. Upomínka bude zaslána konkrétnímu vlastníkovi a na vědomí výboru Společenství,

d) výběr záloh na správu domu a pozemku (dříve fond oprav) v dohodnuté výši bude prováděn vlastníky jednou za měsíc, a to vždy do 25. dne příslušného měsíce na účet Společenství. V případě prodlení s platbou některého z vlastníků jednotek do FO se správce zavazuje vyhotovit písemnou upomínku do 25. následujícího měsíce. Upomínka bude zaslána konkrétnímu vlastníkovi a na vědomí výboru Společenství,

e) Opravy a údržbu společných prostor bude zajišťovat správce, na základě písemného požadavku (možno použít mail) zástupce objednatele v rozsahu:

- U oprav menšího rozsahu:
  - zajištění dodavatelské firmy
  - vystavení objednávky
  - faktura, po odsouhlasení 2 členy výboru, bude proplacena z fondu oprav správcem na základě dispozičního práva dle smlouvy čl.1,odst. 1.2, popřípadě bude faktura uhrazena přímo zástupcem Společenství z účtu Společenství, která bude následně předána správci k účetní evidenci,

- U oprav většího rozsahu:
  - výběr firem – poptávkové řízení (firmu, která bude práce provádět si společenství vybere samo)
  - vypracování objednávky, konzultace smlouvy o dílo
  - převzetí dokončených prací (ve spolupráci s objednatelem)
  - faktura, po odsouhlasení 2 členy výboru, bude proplacena z fondu oprav správcem na základě dispozičního práva dle smlouvy čl.1,odst. 1.2, popřípadě bude faktura uhrazena přímo zástupcem Společenství z účtu Společenství, která bude následně předána správci k účetní evidenci,

- Řešení havarijních případů :

vlastníci, popřípadě jejich nájemníci, nahlásí správci vzniklou závadu ve společných prostorách domu a správce po prověření zajistí opravu ihned, bez předchozího souhlasu výboru Společenství, který bude o vzniklé události informován v nejkratším možném termínu. Faktura, po odsouhlasení 2 členy výboru, bude proplacena z fondu oprav správcem na základě dispozičního práva dle smlouvy čl.1,odst. 1.2, popřípadě bude faktura uhrazena přímo zástupcem Společenství z účtu Společenství, která bude následně předána správci k účetní evidenci,

f) vedení evidence domu včetně vyúčtování služeb, které se provádí 1 x ročně (do 30.4.),

g) vedení účetnictví v souladu se zákonem č. 563/91 Sb. v platném znění a sestavení účetní závěrky (Hlavní kniha, účetní rozvrh, inventura účtů atd. v souladu s účetními předpisy) na základě dokladů předaných výborem Společenství do 31.1. následujícího roku (daňové doklady, výpis z účtu Společenství, apod.). Zaslání účetní závěrky na rejstříkový soud SVJ za uplynulý rok v elektronické podobě ve formátu PDF, bude-li to vyžadovat zákon anebo vyhláška,

h) součinnost při zajišťování a splácení úvěru na opravu domu,

i) vedení mzdové agendy (odměny členů výboru, dohody),

j) součinnost při soudním vymáhání dluhu na poplatku na správu domu a pozemku (dříve fond oprav), zálohách na služby, z vyúčtování služeb, poplatku za správu domu,

k) 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). Faktury, po odsouhlasení 2 členy výboru, budou proplaceny ze záloh na správu domu a pozemku (dříve fond oprav) správcem na základě dispozičního práva dle smlouvy čl.1, odst.1.2, popřípadě bude faktura uhrazena přímo zástupcem SVJ z účtu Společenství, nebude-li zástupcem výboru stanoveno jinak (úhrada ze služeb, úhrada jednotlivými vlastníky),

l) umožnit vlastníkům nahlížet do účetních knih a dokladů nebo jiných dokladů souvisejících se správou domu, pouze se souhlasem výboru Společenství.

2. a) odměna za výkon správy se stanoví částkou **xxx,- Kč** bez DPH měsíčně za bytovou nebo ubytovací 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 ročně. K této ceně bude účtována
DPH ve výši platné dle zákona o DPH. Jednou ročně budou objednateli přeúčtovány případné poštovní poplatky hrazené správcem dle platných sazeb.

V Olomouci dne: 28.3.2018

za správce: za Společenství:

---	---	---
Ing. Roman Zelenka ředitel, a.s.	Ing. Dagmar Nezvalová předseda výboru	Mgr. Giuseppe Martella člen výboru

PŘÍLOHA Č. 2 KE SMLOUVĚ O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI

P L N Á M O C

Společenství vlastníků domu Foerstrova 629/68 v Olomouci,

Statutární orgán:	**Ing. Dagmar Nezvalová**, bytem Černá cesta 35a, 779 00 Olomouc předseda výboru **Mgr. Giuseppe Martella**, bytem Foerstrova 68, 779 00 Olomouc místopředseda výboru
Se sídlem:	Foerstrova 629/68, Nová Ulice, 779 00 Olomouc
IČ:	03938301
Bankovní spojení:	

(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 2a, PSČ 771 41
IČ: 25898736
Bankovní spojení: xxxxxxxxxxx

(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: 28.3.2018

Za zmocnitele:

----------	----------
Ing. Dagmar Nezvalová předseda výboru	Mgr. Giuseppe Martella člen výboru

.

Tuto plnou moc přijímám.

Ing. Roman Zelenka
ředitel a. s.