

Smlouva o výkonu správy nemovitosti

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

Společenství vlastníků jednotek pro dům Stiborova 610/28 v Olomouci,

Statutární orgán: **Správa nemovitostí Olomouc, a.s.**, se sídlem Školní 202/2, 779 00 Olomouc, IČ 25898736, zast. **Ing. Romanem Zelenkou**
předseda výboru
Ing. Josef Gerši
místopředseda výboru
Se sídlem: Olomouc – Neředín, Stiborova 610/28, PSČ 779 00
IČ: 27780201
(dále jen "Společenství" nebo „objednatel“)

a

Správce: **Správa nemovitostí Olomouc, a. s.**
Zastoupena: Antonínem Krčkem, předsedou představenstva
Ing. Annou Taclovou, místopředsedkyní představenstva
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 **Stiborova č.p. 610/č.o. 28**, na pozemku parc.č.st. **985**, kat. území **Neředín**, obec **Olomouc**.
- 1.2 Obstaravatelská činnost spočívá v právních jednáních 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 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 jej 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 objednatel. 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 objednatelů. 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 spojených s užíváním domu, a zvláště na úseku příspěvků na správu domu a pozemku (dříve tzv. 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 příspěvků 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 k 30.6. následujícího roku, písemnou zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření účtu na úseku příspěvků na správu domu a pozemku (dříve tzv. fond oprav).
- 2.8 Při ukončení správy je správce povinen po účinnosti výpovědi nebo dohody o zrušení této smlouvy, předat výboru společenství veškerou dostupnou dokumentaci k domu, a svěřené věcné či finanční prostředky, s výjimkou těch, které byly započteny na úhradu pohledávek správce vůči objednateli, nebude-li stanoveno v písemné dohodě jinak. Po nabytí účinnosti výpovědi nebo dohody je správce povinen provést vyúčtování služeb, a to neprodleně, nejdéle do šesti 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:
- řádne 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,
 - 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 dluhy správci uhradit bez zbytečného odkladu po té, co bude správcem vyzváno,
 - předat správci veškerou dokumentaci a spisy potřebné k řádnému zajišťování správy domu,
 - předat správci bez zbytečného odkladu veškeré věci, které převzal, nebo převezme od třetích osob, a které souvisejí s provozem spravovaného domu,
 - 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 statutární orgán Společenství,
 - 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 – elektro ve společných prostorách, voda, úklid společných prostor, apod.). V případě, že tuto skutečnost nesdělí, bude vyúčtování provedeno stejně, jak bylo provedeno za předchozí kalendářní rok,
 - do 5. pracovního dne v lednu následujícího roku sdělit správci konečný stav hlavního (fakturačního) vodoměru,

- 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.3.1, odst. f), bude vyúčtování provedeno dle platné právní úpravy,
- i) v případě, že je dům vytápěn dálkovým topením a otopná tělesa jsou vybavena měřiči tepla, sdělí při podpisu této smlouvy Společenství správci firmu, 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. Změnu odborné firmy pro vyúčtování tepla nahlásí SVJ správci bez zbytečného odkladu.
- 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 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. Přepočtení bude provedeno 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 dobou, která počne běžet prvního dne v měsíci, který následuje po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď i dohoda musí být písemné.

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 první 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.
- 6.4 Nedílnou součástí této smlouvy jsou stanovy společenství a zápis Společenství 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 jedno vyhotovení obdrží správce a jedno společenství.
- 6.7 Dnem účinnosti této Smlouvy pozbývá platnosti a účinnosti Smlouva o výkonu správy nemovitosti uzavřená mezi smluvními stranami dne 24.1.2007.
- 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: 16.7.2018

Za Správce:

Za Společenství:

Antonín Krček,
předseda představenstva

Správa nemovitostí Olomouc, a.s.,
zast. Ing. Romanem Zelenkou,
předseda výboru

Ing. Anna Taclová,
místopředsedkyně představenstva

Ing. Josef Gerši,
místopředseda 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 jednotek pro dům Stiborova 610/28 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, tepla a TV, atd.),
- b) stanovení záloh na služby spojené s užíváním bytových a nebytových 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. 2, a to vždy do 25. dne příslušného měsíce. Z těchto záloh bude správce hradit faktury a zálohy za služby dodavatelům služeb. V případě prodloužení 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. dne následujícího měsíce. Upomínka bude zaslána konkrétnímu vlastníku a na vědomí některému z členů výboru Společenství,
- d) výběr příspěvků 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 příspěvků na správu domu a pozemku (dříve tzv. fond oprav). Výběr bude prováděn prostřednictvím České pošty, event. jiného bankovního ústavu, popřípadě v hotovosti v pokladně SNO, a. s., Školní ul. 2, a to vždy do 25. dne příslušného měsíce. V případě prodloužení s platbou některého z vlastníků jednotek se správce zavazuje vyhotovit písemnou upomínku do 20. následujícího měsíce. Upomínka bude zaslána konkrétnímu vlastníku a na vědomí některému z členů výboru Společenství,
- e) Opravy a údržbu společných prostor si bude Společenství zajišťovat samo. Faktura, po odsouhlasení 2 členy výboru, bude proplacena z účtu příspěvků na správu domu a pozemku (dříve tzv. fond oprav),
 - 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 člena výboru, který bude o vzniklé události informován v nejkratším možném termínu. Faktura, po odsouhlasení 2 členy výboru Společenství, bude proplacena z účtu příspěvků na správu domu a pozemku (dříve tzv. fond oprav),.
- 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 (daňové doklady, výpisy z účtu společenství – úvěrový účet, spořicí účet, apod.). Zaslání účetní závěrky na rejstříkový soud za uplynulý rok v elektronické podobě ve formátu PDF, bude-li to vyžadovat platná právní úprava,
- h) součinnost při zajišťování a splácení úvěru na opravu domu,
- i) vedení mzdové agendy (odměny členů výboru, dohody),
- j) součinnost při soudním vymáhání dluhu příspěvků na správu domu a pozemku (dříve tzv. fond oprav), 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 Společenství, budou hrazeny z účtu příspěvků na správu domu a pozemku (dříve tzv. fond oprav), 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 ■■■,- Kč bez DPH měsíčně za bytovou či nebytovou jednotku. K této ceně bude účtována DPH v zákonem stanovené výši.

b) odměna za vystavení účetní závěrky vč. tisku přísl. výkazů (výsledovky a rozvahy, v souladu se zákonem č. 563/91 Sb.), se stanoví částkou ■■■,- Kč bez DPH. K této ceně bude účtována DPH v zákonem stanovené výši. Jednou ročně budou objednateli přeúčtovány případné poštovní poplatky hrazené správcem v ceně obvyklé.

V Olomouci dne: 16.7.2018

Za Správce:

Za Společenství:

Antonín Krček,
předseda představenstva

Správa nemovitostí Olomouc, a.s.,
zast. Ing. Romanem Zelenkou,
předseda výboru

Ing. Anna Taclová,
místopředsedkyně představenstva

Ing. Josef Gerši,
místopředseda výboru

