

# Dodatek č. 3

## ke Smlouvě o výkonu správy nemovitosti ze dne 14. 5. 2003

### Společenství vlastníků jednotek domu Hněvotínská 46, č. p. 522

Statutární orgán: Správa nemovitostí Olomouc, a.s., se sídlem Školní 202/2, 779 00 Olomouc,  
IČ 25898736, zast. Ing. Romanem Zelenkou  
předseda výboru  
Milan Vybíral  
místopředseda výboru  
Alena Beránková  
člen výboru  
Se sídlem: Hněvotínská 522/46, Nová Ulice, 779 00 Olomouc  
IČ: 26799600  
(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.“)

uzavírají tento dodatek ke Smlouvě o výkonu správy nemovitosti ze dne 14. 5. 2003, ve znění  
dodatků, (dále jen „Smlouva“):

### I.

Na základě dohody smluvních stran se mění a doplňuje uzavřená Smlouva o výkonu správy nemovitosti ze dne 14. 5. 2003 následovně:

#### Čl. 1 Předmět smlouvy se doplňuje o odst. 1.3:

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, se mění a doplňuje:

##### Čl. 2 odst. 2.2 se mění:

2.2 Základní rozsah správy je vymezen v příloze č. 1 smlouvy o výkonu správy nemovitosti

##### Čl. 2 odst. 2.6 se mění:

2.6 Při ukončení správy je správce povinen po účinnosti výpovědi nebo dohody o zrušení smlouvy, předat výboru společenství veškerou dostupnou dokumentaci k domu a svěžené 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.

##### Čl. 2 se doplňuje:

2.7 Správce je oprávněn nakládat s finančními prostředky na úseku příspěvku 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.

2.8 Správce nemá právo jakýmkoliv způsobem nakládat s nemovitým majetkem Společenství a jeho členů.

### **Čl. 3 Povinnosti a oprávnění Společenství se mění:**

#### **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) 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,
- c) předat správci veškerou dokumentaci a spisy potřebné k řádnému zajišťování správy domu,
- d) předat správci bez zbytečného odkladu veškeré věci, které převzal, nebo převezme od třetích osob, a které souvisejí s provozem spravovaného domu,
- e) 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,
- f) 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,
- g) 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) v případě, že jsou v bytech instalována kalorimetrická měřidla (bytové předávací stanice) sdělí Společenství konečné stavy měřidel k 31. 12. daného roku správci do 31. 1. následujícího roku. Nebudou-li stavy měřidel nahlášeny, bude vyúčtování provedeno dle platné právní úpravy,
- k) 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 odst. 4.4 Odměna za zajišťování správy domu se mění:**

4. 4 Odměna za výkon správy dle 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.

**Dále se dnem účinnosti tohoto dodatku mění Příloha č. 1 ke Smlouvě o výkonu správy nemovitosti následovně:**

1. 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) 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. 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 25. 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, bude prováděn vlastníky jednou za měsíc, a to vždy do 25. dne příslušného měsíce na účet Společenství. V případě prodloužení s platbou některého z vlastníků jednotek se správce zavazuje vyhotovit písemnou upomínku do 25. 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. Faktury podepsané dvěma členy výboru předá zástupce výboru (může být zasláno mailem) správci k účetní evidenci a správce na základě dispozičního práva dle čl. 1, odst.1.3 této smlouvy, tyto faktury proplatí, popřípadě bude faktura uhrazena přímo statutárním orgánem 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 člena výboru, který však bude o vzniklé události informován v nejkratším možném termínu. Faktury podepsané dvěma členy výboru předá zástupce výboru (může být zasláno mailem) správci k účetní evidenci a správce na základě dispozičního práva dle čl. 1, odst.1.3 této smlouvy, tyto faktury proplatí, popřípadě bude faktura uhrazena přímo statutárním orgánem Společenství z účtu Společenství, která bude následně předána správci k účetní evidenci.
  - g) vedení evidence domu včetně vyúčtování služeb, které se provádí 1 x ročně (do 30.4.),
  - h) 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,
  - i) součinnost při zajišťování a splácení úvěru na opravu domu,
  - j) vedení mzdové agendy (odměny členů výboru, dohody),
  - k) 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 podepsané dvěma členy výboru předá zástupce výboru (může být zasláno mailem) správci k účetní evidenci a správce na základě dispozičního práva dle čl. 1, odst.1.3 této smlouvy, tyto faktury proplatí, popřípadě bude faktura uhrazena přímo statutárním orgánem Společenství z účtu Společenství, která bude následně předána správci k účetní evidenci.
  - 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.
- 2 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.

## II.

Ostatní ustanovení Smlouvy ve znění dodatků zůstávají nezměněny.

Upravená Příloha č. 1 je nedílnou součástí tohoto dodatku.

Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma stranami.

Smluvní strany prohlašují, že si tento dodatek řádně přečetly, že je projevem jejich svobodné a skutečné vůle, a že nebyl uzavřen v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.

Tento dodatek se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních stejné právní závaznosti, kdy každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

V Olomouci dne: 12.11.2018

Za Správce:

Za Společenství:

-----  
Antonín Krček  
předseda představenstva

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

-----  
Ing. Anna Taclová  
místopředsedkyně představenstva

-----  
Milan Vybíral  
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 domu Hněvotínská 46, č. p. 522**

1. Správce bude jménem společenství zajišťovat správu domu v tomto rozsahu:
  - e) 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.),
  - f) stanovení záloh na služby spojené s užíváním bytových a nebytových jednotek, včetně aktualizace v návaznosti na změny cenových a právních předpisů,
  - g) 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. 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. dne následujícího měsíce. Upomínka bude zaslána konkrétnímu vlastníku a na vědomí některému z členů výboru Společenství,
  - h) výběr příspěvků na správu domu a pozemku (dříve tzv. fond oprav) na základě předloženého písemného požadavku výboru společenství na bytovou či nebytovou jednotku, 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 se správce zavazuje vyhotovit písemnou upomínku do 25. následujícího měsíce. Upomínka bude zaslána konkrétnímu vlastníku a na vědomí některému z členů výboru Společenství,
  - f) Opravy a údržbu společných prostor si bude Společenství zajišťovat samo. Faktury podepsané dvěma členy výboru předá zástupce výboru (může být zasláno mailem) správci k účetní evidenci a správce na základě dispozičního práva dle čl. 1, odst.1.3 této smlouvy, tyto faktury proplatí, popřípadě bude faktura uhrazena přímo statutárním orgánem 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 člena výboru, který však bude o vzniklé události informován v nejkratším možném termínu. Faktury podepsané dvěma členy výboru předá zástupce výboru (může být zasláno mailem) správci k účetní evidenci a správce na základě dispozičního práva dle čl. 1, odst.1.3 této smlouvy, tyto faktury proplatí, popřípadě bude faktura uhrazena přímo statutárním orgánem Společenství z účtu Společenství, která bude následně předána správci k účetní evidenci.
  - l) vedení evidence domu včetně vyúčtování služeb, které se provádí 1 x ročně (do 30.4.),
  - m) 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,
  - n) součinnost při zajišťování a splácení úvěru na opravu domu,
  - o) vedení mzdové agendy (odměny členů výboru, dohody),
  - p) 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 podepsané dvěma členy výboru předá zástupce výboru (může být zasláno mailem) správci k účetní evidenci a správce na základě dispozičního práva dle čl. 1, odst.1.3 této smlouvy, tyto faktury proplatí, popřípadě bude faktura uhrazena přímo statutárním orgánem Společenství z účtu Společenství, která bude následně předána správci k účetní evidenci.

m) 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.

2 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: 12.11.2018

Za Správce:

Za Společenství:

-----  
Antonín Krček  
předseda představenstva

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

-----  
Ing. Anna Taclová  
místopředsedkyně představenstva

-----  
Milan Vybíral  
místopředseda výboru