

Smlouva o výkonu správy nemovitosti

uzavřená podle ust. § 51 OZ mezi níže uvedenými smluvními stranami

Společenství vlastníků jednotek domu na stavební parcele č. 1178/2 o výměře 297 m², v k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc, na ulici Hněvotínská 522/46, zapsané Katastrálním úřadem v Olomouci v listu vlastnictví pod č. 1511

(dále jen "Společenství"):

Zastoupeno: **Ing. Ivo Koukalem**, [redacted], Olomouc, Družební 665/3
předsedou Společenství
a
Antonínem Poláchem, [redacted], Olomouc, Hněvotínská 522/46
Martinem Balcárkem, [redacted], Olomouc, Hněvotínská 522/46

IČO: 26 79 96 00

(dále jen "osoby zmocněné")

a

Správce: **Správa nemovitostí Olomouc, a. s. (SNO, a.s.)**
Zastoupena: **Ing. Romanem Zelenkou, ředitelem a.s.**
Se sídlem: Školní 2a, 771 41 Olomouc
IČO: 25898736
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. Olomouc, č. ú. [redacted]
(dále jen "správce")

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 Hněvotínská 522/46 , v Olomouci, st.parc. 1178/2 v 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 účet správce na základě plné moci, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. V rozsahu oprávnění je správce zejména oprávněn za podmínek stanovených v této smlouvě k veškerým jednáním a uzavírání příslušných smluv, včetně výkonu práv a povinností z nich vyplývajících.

Čl. 2

Rozsah správy domu, povinnosti a oprávnění správce

- 2.1 Správce bude zajišťovat běžnou správu domu v rozsahu dle této smlouvy a po dohodě s výborem Společenství. Odstranění havarijního stavu zajistí správce i na základě požadavku kteréhokoliv z vlastníků. 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 Správce bude vlastníkům poskytovat obstarávání služeb způsobem a v rozsahu, ve kterém je poskytuje podle občanského zákoníku nájemcům bytu, nestanoví-li to tato smlouva jinak. 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 vlastníků. 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 zvláště na úseku záloh na fond oprav, údržby a vedení účetní evidence. Pro tento účel vede správce účetní evidenci po jednotlivých vchodech. Na požádání zmocněných osob je správce povinen umožnit vlastníkům nahlédnout do účetních knih a dokladů.
- 2.5 Správce, na základě písemného vyžádání, předloží Společenství jednou ročně, a to k 30.4. následujícího roku, písemnou zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření účtu fondu oprav.
- 2.6 Při ukončení správy je správce povinen před účinností výpovědi nebo dohody o zrušení této smlouvy předat výboru Společenství veškerou dostupnou dokumentaci k domu, a svěřených věcných či finančních prostředků. Po nabytí účinnosti výpovědi nebo dohody je správce povinen provést vyúčtování, a to neprodleně, nejdéle do tří měsíců od nabytí účinnosti výpovědi nebo dohody.

Čl. 3

Povinnosti a oprávnění Společenství

- 3.1 Společenství je povinno bez zbytečného odkladu oznámit správci potřebu oprav v domě, které má zajišťovat správce, a zároveň umožnit jejich provedení, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

- 3.2 Společenství je dále zejména povinno:
- a) řádně a včas platit úhradu za správu domu
 - b) zajistit včasnou úhradu záloh na služby spojené s užíváním bytu hrazenou jednotlivými vlastníky jednotek, včetně nedoplatku za vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu za předchozí kalendářní rok
 - c) předat správci veškerou dokumentaci a spisy potřebné k řádnému zajišťování správy domu, případně klíče od vstupu do všech společných prostor domu
 - d) předat správci bez zbytečného odkladu veškeré věci, které převzal a nebo převezme od třetích osob a které souvisejí s provozem spravovaného domu
 - e) oznámit 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.
 - f) vždy do 3. dne následujícího měsíce sdělit spotřebu TUV za celý dům po jednotlivých vchodech, v případě, že odběr TUV je měřen bytovými vodoměry
 - g) do 15.1. každého roku sdělit správci spotřebu studené a teplé vody po jednotlivých bytových nebo nebytových jednotkách za celý předcházející rok, jsou-li jednotky vybaveny bytovými vodoměry na studenou nebo teplou vodu

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 15. dne příslušného měsíce.
- 4.3 Výše odměny se dohodou smluvních stran může změnit, vyžádá-li si to situace.
- 4.4 V případě inflačního nárůstu za uplynulé období více jak 5%, bude provedeno zvýšení ceny za výkon správy od 1. 1. přísl. roku v návaznosti na inflační koeficient stanovený ČSÚ. Přepočtení bude provedeno nejpozději do 30. 4. přísl. 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 prvního 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 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 platného právního řádu.
- 6.4 Nedílnou součástí této smlouvy jsou stanovy Společenství a zápis do obchodního rejstříku
- 6.5 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smlouvy oběma stranami.
- 6.6 Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních o čtyřech stranách se třemi přílohami. Každé vyhotovení má platnost originálu z nichž 1 vyhotovení obdrží správce a jedno osoba zmocněná vlastníky.


V Olomouci dne 14. 5. 2003

za správce:

za Společenství :

Ing. Roman Zelenka
ředitel a. s.

Ing. Ivo Koukal
Antonín Polách
Martin Balcárek


Ing. Ivo Koukal
ředitel a. s.

PŘÍLOHA Č. 1 KE SMLOUVĚ O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI

Tato příloha vymezuje rozsah vykonávané správy a je nedílnou součástí smlouvy uzavřené dne 2003 mezi Správou nemovitostí Olomouc, a.s. (SNO, a. s.) a Společenstvím domu na ulici Hněvotínská 522/46 v Olomouci

1. Správce bude jménem Společenství zajišťovat správu domu v tomto rozsahu:
 - a) uzavírání smluv na dodávky služeb spojených s užíváním bytů (dodávky elektrické energie pro společné prostory, studené vody, čištění komínů, atd.)
 - b) stanovení záloh na služby spojené s užíváním bytu, 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. 2a, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce. Na požádání člena výboru příslušného vchodu sdělí správce případný dluh vlastníka jednotky ve vchodě na službách spojených s užíváním bytu nebo nedoplatku za vyúčtování služeb za předcházející období
 - d) výběr záloh na fond oprav na základě předloženého písemného požadavku výboru Společenství na bytovou jednotku a vedení účetní evidence samostatného účtu fondu oprav
 - e) opravy a údržbu společných prostor bude zajišťovat správce, na základě písemného požadavku výboru Společenství (pověřeného vlastníka) v rozsahu:
 - výběr firem
 - vypracování poptávky, příp. objednávky
 - proplacení faktury
 - výpočet podílu za městské bytyFirmu, která bude práce provádět si Společenství, na základě poptávkového řízení, vybere samo. Podepsané faktury za provedené opravy předloží výbor Společenství správci k proplacení z fondu oprav.
 - f) vedení operativní evidence domu včetně vyúčtování služeb, které se provádí 1 x ročně
 - g) vedení účetnictví v souladu se zákonem č. 563/91 Sb. v platném znění a sestavení účetní závěrky na základě dokladů předaných výborem Společenství. Společenství (Hlavní kniha, účetní rozvrh, inventura účtů atd. v souladu s účetními předpisy)
 - h) technické revize a prohlídky podle platných předpisů na základě písemného požadavku výboru Společenství. Náklady budou hrazeny z fondu oprav
 - i) finanční správu druhé poloviny splátek za odkoupení bytových jednotek – viz. Příl. Č. 3 „Pravidla pro finanční správu“

2. a) odměna za výkon správy se stanoví částkou 125,- Kč včetně DPH 5% měsíčně za byt
- b) odměna za vedení účetnictví vč. tisku přísl. výkazů (výsledovky a rozvahy, v souladu se zákonem č. 563/91 Sb), které bude správce předkládat 1x za rok, se stanoví částkou 525,- Kč vč. 5% DPH za rok.

za správce: 14.5.2002

za Společenství :

Ing. Roman Zelenka
ředitel a. s.

Ing. Ivo Koukal
Antonín Polách
Martin Balcárek

PŘÍLOHA Č. 2 KE SMLouvĚ O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI

PLNÁ MOC

Společenství vlastníků jednotek domu na stavební parcele č. 1178/2 výměře 297 m², v k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc, na ulici Hněvotínská 522/46, zapsané Katastrálním úřadem v Olomouci v listu vlastnictví pod č. 1511

Zastoupení: **Ing. Ivo Koukalem**, r.č. 670418/2441, Olomouc, Družební 665/3
předsedou Společenství

a členy výboru:

Antonínem Poláchem, r.č. 570202/0896, Olomouc, Hněvotínská 522/46

Martinem Balcárkem, r.č. 680925/1163, Olomouc, Hněvotínská 522/46

(dále jen "zmocnitelé")

zmocňují

Správu nemovitostí Olomouc, a. s. (SNO, a. s.)

Zastoupenou: **Ing. Romanem Zelenkou**, ředitelem a. s.

se sídlem v Olomouci, Školní 2a, PSČ 771 41

IČO: 25898736

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. Olomouc, č. ú. 27-4230490277/0100

(dále jen "zmocněnec")

aby jejich jménem vykonávala právní úkony ve smyslu smlouvy o výkonu správy nemovitostí.

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 14.5.2003

Za zmocnitele:



Ing. Ivo Koukal



Antonín Polách



Martin Balcárek

Tuto plnou moc přijímám

.....
Ing. Roman Zelenka

ředitel a. s.

PŘÍLOHA č. 3 KE SMLouvĚ O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI

PRAVIDLA pro finanční správu druhé poloviny splátek za odkoupení bytů

1. Správce inkasováním finanční hotovosti od jednotlivých spolumajitelů nemovitosti za účelem financování oprav společných prostor, které lze uplatnit vůči ÚMO za účelem prominutí dalších splátek, nepřebírá zodpovědnost za dluhy plynoucí spolumajitelům z kupní smlouvy, kterou s prodávajícím uzavřeli.
2. Správce rovněž nezodpovídá za případné neuznání provedené opravy majetkoprávním oddělením ÚMO, i když tato oprava byla objednána na základě písemného požadavku zástupců spolumajitelů.
3. Správce je oprávněn neobjednat požadované opravy v případě, že finanční hotovost nebude na účtu k dispozici v předpokládané výši.

Povinnosti správce:

- evidovat finanční prostředky na samostatném účtu oprav
 - nabídnout nejméně dva dodavatele v případě, že zást. domu sami neurčí, kdo požadovanou práci bude provádět
 - opravy a údržbu společných prostor bude zajišťovat správce, na základě písemného požadavku výboru Společenství (pověřeného vlastníka) v rozsahu:
 - nabídky firem
 - vypracování poptávky, příp. objednávky
 - proplacení faktury
 - výpočet podílu za městské byty
- Firmu, která bude práce provádět si Společenství, na základě poptávkového řízení, vybere samo. Podepsané faktury za provedené opravy předloží výbor Společenství správci k proplacení z fondu oprav II.
- při ukončení plánovaných oprav, nebo vyčerpání finančních prostředků předložit vyúčtování příjmů a výdajů tohoto účtu
 - ve spolupráci se zástupci domu řešit případný nedostatek finančních prostředků

Povinnosti zástupce domu:

- vyhotovit seznam spoluvlastníků s uvedením finanční hotovosti, která bude složena na účet správce
- zajistit složení finanční částky od všech spoluvlastníků nejpozději do vzhledem k tomu, že správce práce objedná až finanční prostředky budou k dispozici
- písemně předložit správci požadavek na konkrétní druh práce (s případným uvedením dodavatele u kterého má být práce objednána) se jménem osoby z domu u které se dodavatel při zahájení práce bude hlásit
- ve spolupráci se správcem řešit případný nedostatek finančních prostředků

V Olomouci dne : 14.5. 2003

za správce:

za Společenství :

Ing. Roman Zelenka
ředitel a.s.

Ing. Ivo Koukal
Antonín Polách
Martin Balcárek