

**Níže uvedené smluvní strany:**

**Městská část Praha 1** (dále také jako „*MČ Praha 1*“)  
se sídlem: Vodičkova 681/18, 115 68 Praha 1  
IČ: 00063410, DIČ: CZ00063410  
zastoupená: Ing. Oldřichem Lomeckým, starostou

a

**JUDr. Alexandra Pujmanová Wünschová**

a

**Filip Daneš**

a

**Jakub Daneš**

dále jako „*Spoluvlastníci*“ na straně jedné

a

**PONESTRA s.r.o.**

se sídlem: Zenklůva 137/41, 180 00 Praha 8 - Libeň  
IČ: 01593595  
zastoupená: Robertem Slukou, jednatelem  
bankovní spojení: č.ú.: [REDACTED]

dále jako „*Správce*“ na straně druhé

uzavírají na základě ustanovení § 2430 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s článkem IX. odst. 3 Pravidel pro zadávání veřejných zakázek Městskou částí Praha 1 (přijatých usnesením rady MČ Praha 1, usnesení č. UR14\_0183 ze dne 11. 02. 2014) a na základě usnesení Rady MČ Praha 1 č. UR15\_0230 ze dne 24. 02. 2015, tuto smlouvu:

**SMLOUVU O SPRÁVĚ BUDOVY**  
(dále jen „smlouva“)

**č. 2015/0791**

## I. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je obstarávat za úplatu správu budovy č.p. 1677 na pozemku parc.č. 2081, v k.ú. Nové Město, Štěpánská 20, obec hl.m. Praha a správu pozemků tvořících s budovou funkční celek (dále jen „dům“). Dům je ve spoluvlastnictví hlavního města Prahy (podíl id. 4/6), JUDr. Alexandry Pujmanové Wünschové (podíl id. 1/6), Filipa Daneše (podíl id. 1/12) a Jakuba Daneše (podíl id. 1/12). Správa spoluvlastnického podílu hl.m. Prahy (podíl id. 4/6) je v souladu se Statutem hl.m. Prahy (část IV.) svěřena MČ Praha I.

Vlastnictví domu je zapsáno na listu vlastnictví č. 1240 vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu pro katastrální území Nové Město a obec Praha. Výše uvedené skutečnosti prokazuje kopie výpisu z katastru nemovitostí osvědčující v předcházející větě uvedené skutečnosti, přičemž tato kopie výpisu z katastru nemovitostí je připojena k této smlouvě jako *příloha č.1*.

2. Spoluvlastníci svěřují výkon správy domu Správci, který bude tento výkon správy provádět za úplatu jménem Spoluvlastníků a na jejich účet.

3. Spoluvlastníci poskytnou Správci pro jeho činnost potřebná zmocnění - plné moci (viz *příloha č. 2*), a to za předpokladu splnění podmínek stanovených v této smlouvě.

4. Výkonem správy domu se rozumí:

- a) převzetí domu, včetně veškeré související agendy od předchozího správce,
- b) vedení agendy nájmu bytů a nebytových prostor v domě, zejména evidence nájemních smluv,
- c) zajištění služeb poskytovaných nájemcům v souvislosti s užíváním bytů a nebytových prostorů a provozu domu (zejména zajištění funkčního osvětlení a úklidu společných prostor domu, odvozu komunálního odpadu, provozu výtahu),
- d) zajišťování odborné péče při běžné údržbě, odstraňování havarijních závad a při provádění oprav podle Spoluvlastníky schváleného každoročního plánu oprav a údržby domu (viz čl. IV. této smlouvy),
- e) ochrana a zabezpečení domu, jeho částí a vybavení proti krádežím, poškozování, ničení nebo zneužívání v míře, kterou lze po Správci spravedlivě požadovat,
- f) plnění povinností ve vztahu k domu vyplývajících z právních předpisů, smluvních závazků a pokynů Spoluvlastníků,
- g) vedení předepsané evidence dle platných právních předpisů, příp. dle pokynů Spoluvlastníků.

## II. Povinnosti Správce

1. Správce je povinen při výkonu správy domu postupovat s potřebnou odbornou péčí a v souladu se zájmy Spoluvlastníků, které jsou mu známy, nebo které mu budou Spoluvlastníky písemně sděleny.

2. Správce je povinen zejména:

- a) účastnit se a podle povahy věcí zabezpečovat protokolární převzetí domu nebo jeho části od investora, dodavatele prací či osoby určené Spoluvlastníky (včetně projektové a stavební dokumentace, předávacích protokolů, záruk, odborných revizních zpráv a zkoušek, klíčů, stavů měřidel, nájemních smluv, výpočtových listů apod.),
- b) zpracovávat podle pokynu Spoluvlastníků pasporty domu, bytů a nebytových prostorů (dále jen

„nájemních jednotek“), provádět jejich aktualizaci a poskytovat je Spoluvlastníkům,

e) zajišťovat stanovené povinné revize elektrorozvodů, rozvodů plynu, výtahu, komínových těles, odkouření, hromosvodů, uchovávat a evidovat revizní zprávy a poskytovat je na požádání Spoluvlastníkům,

d) umožňovat ve spolupráci se Spoluvlastníky, příp. s určenou firmou prohlídky volných nájemních jednotek zájemcům o uzavření nájemní smlouvy, zajišťovat předávání nájemních jednotek novým nájemcům, včetně zpracovávání předávacích protokolů,

e) zajišťovat čistotu v domě a plnění povinností Spoluvlastníků, zejména zajišťovat čištění a úklid dvorních komunikací a zabezpečení proti pádu ledu a sněhu ze střechy domu,

f) písemně informovat Spoluvlastníky o rozhodných změnách v užívání nájemních jednotek a oznamovat neprodleně protiprávní užívání či obsazení nájemní jednotky, a to nejpozději do 7 dnů ode dne, kdy se o změně dozvěděl,

g) přejímat při ukončení nájmu od dosavadních nájemců nájemní jednotku, zpracovávat předávací protokoly. Není-li uvolněná nájemní jednotka převzata novým nájemcem, zajistit tuto jednotku proti riziku škod (zajistit temperování, uzavřít přívod plynu, vody, příp. vypnout jističe a vypínače el. proudu),

h) zajišťovat podle pokynů Spoluvlastníků opravy uvolněných nájemních jednotek,

i) zabezpečovat předpisy stanovená opatření požární ochrany a bezpečnosti provozu domu, jedenkrát měsíčně kontrolovat domovní plynoměr, elektroměr a vodoměr a zajišťovat odstranění případných závad,

j) předkládat Spoluvlastníkům vždy k 30.06. příslušného kalendářního roku zprávu o průběhu správy a o stavu domu, a dále vždy do deseti pracovních dnů, když o to kterýkoliv ze Spoluvlastníků požádá,

k) určit pověřenou osobu, na kterou se mohou nájemci obracet v případě poruchy, havárie či jiné události, spojené s užíváním domu a zajistit nepřetržitou havarijní službu (24 hod. denně) a o této skutečnosti informovat nájemce a Spoluvlastníky.

3. Za běžné a obvyklé záležitosti se považují záležitosti upravené touto smlouvou. Mimo tyto záležitosti je Správce povinen vyžádat si od Spoluvlastníků pokyny k dalšímu postupu, a je-li nutné k zabezpečení zájmů Spoluvlastníků činit právní jednání, musí si vyžádat i příslušnou plnou moc.

4. Správce je oprávněn samostatně zajišťovat opravy v domě, pokud náklady na takové opravy nepřesáhnou částku ve výši 10.000,- Kč. V případě nákladnější opravy je Správce povinen provedení opravy projednat se Spoluvlastníky a vyžádat si od nich písemný souhlas.

### III.

#### Povinnosti Spoluvlastníků

1. Požádá-li Správce Spoluvlastníky o jejich stanovisko ke konkrétní obstarávané záležitosti, Spoluvlastníci mu toto stanovisko, včetně případných pokynů k dalšímu postupu poskytnou do 14 pracovních dnů od doručení žádosti Spoluvlastníkům. Nebude-li Správci toto stanovisko ve lhůtě doručeno, bere se postup navržený Správcem za schválený a Spoluvlastníci udělí Správci v případě potřeby plné moci. V případech havarijního stavu se tento postup nezvolí a Správce jedná podle konkrétních potřeb, nicméně je povinen bezodkladně o svém postupu informovat Spoluvlastníky, a to e-mailem na adresy uvedené v *příloze č.3*.

2. Spoluvlastníci neprodleně předávají Správci kopie listin vztahujících ke spravovanému domu, zejména kopie nájemních smluv a zásadních rozhodnutí týkajících se trvání a skončení nájemních vztahů.

3. Plnění povinností vůči státnímu rozpočtu, povinností daňových, odvodů a odpisů přísluší podle povahy povinností Spoluvlastníkům nebo tomu z nich, který povinnost nese.
4. Správce se účastní výběrových řízení na realizaci akcí podle odsouhlaseného plánu oprav a údržby domu a je oprávněn udělovat v jeho rámci svá stanoviska a informace.
5. Správce se účastní přejímání nájemních jednotek při ukončení nájemních vztahů a jejich předávání novým nájemcům.

#### IV.

#### Finanční hospodaření a účetnictví

1. Veškeré platby nájemného z bytů, úroky z prodlení a veškeré další platby a náhrady placené ve prospěch spravovaného domu budou vybírány Správcem na účet zřízený jménem MČ Praha 1, ke kterému MČ Praha 1 zřídí Správci dispoziční právo. Na tomto je Správce povinen přijímat veškeré platby související se správou domu.
2. Správce je povinen vést správu svěřeného domu, vyúčtování záloh na služby včetně zpracování podkladů pro zaúčtování ve formě účetní dávky (ve formátu dohodnutém se Spoluvlastníky).
3. Veškeré vybrané nájemné a případné příslušenství je správce povinen převést souhrnnou částkou na účet MČ Praha 1, který mu bude písemně oznámen po uzavření této smlouvy, a to do 10. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla přijata platba nájemného. Dále je povinen ve stejném termínu předat písemnou formou rozpis tohoto nájemného.
4. Úhrady za služby spojené s nájmem, které je správce na základě této smlouvy oprávněn vybírat od nájemců bytů a nebytových prostor, je povinen použít pouze účelově na úhradu nákladů na zajištění potřebných služeb. Na žádost osoby pověřené spoluvlastníky je správce dále povinen kdykoli předložit k nahlédnutí evidenci těchto úhrad.
5. Správce je povinen provádět vyúčtování provozní zálohy čtvrtletně, a to do 10. dne měsíce následujícího po čtvrtletí, které je vyúčtováváno. Předložená vyúčtování doložená originály účetních dokladů musí korespondovat s údaji vedenými v účetnictví Správce. Za MČ Praha 1 formální správnost ročního vyúčtování potvrzuje finanční odbor, věcnou správnost potvrzuje odbor technické a majetkové správy Úřadu MČ Praha 1.
6. Po ukončení správy je správce povinen předložit spoluvlastníkům do 30 (třiceti) dnů ode dne ukončení správy vyúčtování provozní zálohy a odvést její případný zůstatek zpět na účet uvedený v odst. 1 tohoto článku.
7. Příjmy z domu, stejně jako náklady na dům vynaložené, nesou a vypořádávají Spoluvlastníci v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů a budou ze strany MČ Praha 1 vyúčtovány 1x ročně nejpozději do 28.02. za období předchozího roku (dále jen „roční vyúčtování domu“).
8. Veškerá fakturace ze strany Správce bude prováděna vůči MČ Praha 1 a k vypořádání mezi Spoluvlastníky dojde v rámci ročního vyúčtování domu.

9. Správce je povinen zpracovat vždy nejpozději do 31.07. každého roku návrh plánu oprav a údržby domu na následující rok a v této lhůtě jej předložit Spoluvlastníkům k projednání. Podle připomínek a návrhů Spoluvlastníků Správce provede změny a úpravy návrhu.

10. Spoluvlastníci schválí návrh plánu oprav a údržby domu nejpozději do 30.9. téhož roku. Nedojde-li ke schválení návrhu ve stanovené lhůtě, je Správce oprávněn navrhnout realizaci jednotlivých akcí Spoluvlastníkům průběžně. Spoluvlastníci vysloví souhlas nejpozději do 30 kalendářních dnů od předložení návrhu jednotlivé akce. Nebude-li souhlas Spoluvlastníky vydán, či bude-li jimi odmítnut, navržená akce se neprovede.

11. Nedodržení termínů a úplnosti předávání podkladů Spoluvlastníkům může být důvodem pro snížení úplaty za obstarání správy. Pokud by případné neplnění povinností uložených touto smlouvou Správci bylo důvodem pro sankci ze strany finančního úřadu vůči Spoluvlastníkům, bude se Správce podílet na její úhradě podle míry svého zavinění.

12. Správce je povinen informovat spoluvlastníky řádně a včas o všech pohledávkách vůči nájemcům v domě. V případě nesplněných platebních závazků ze strany nájemců, je Správce povinen nájemce, resp. dlužníka, vyzvat písemně k úhradě, a to do 15 dní ode dne prodlení se splněním závazku. V případě, že nedojde k úhradě závazku ani v náhradním termínu stanoveném v písemné výzvě, předá Správce tuto informaci neprodleně Spoluvlastníkům za účelem dalšího vymáhání této pohledávky.

13. Spoluvlastníci mají právo v sídle Správce provádět kontrolu účetních a souvisejících prvotních dokladů týkajících se předmětu této smlouvy, tedy správy domu a majetku, vč. správy nájemních vztahů vázaných k domu, a dodržování platných zákonů o účetnictví a předpisů souvisejících, a to v souladu se zákonem č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě, v platném znění. Tato kontrola může být provedena ještě 3 roky po skončení účinnosti této smlouvy.

## V.

### Krizové situace, havárie

1. V případě havárie je Správce povinen neprodleně informovat Spoluvlastníky o vzniklém havarijním stavu a o provedených opatřeních. Za havárie se považují takové situace, kdy je v ohrožení život, zdraví nebo majetek.

2. V případě nebezpečí pádu ledu nebo sněhu ze střechy domu na přilehlé chodníky a pozemky je Správce povinen zajistit neprodleně zamezení přístupu osob a příp. vozidel na tyto plochy. Zajistit do 48 hodin odstranění sněhu a ledu ze střechy. Náklady spojené se zajištěním těchto povinností jsou hrazeny z provozní zálohy.

3. Přesáhne-li požadavek Správce na provedení opravy následující po havárii částku, kterou má k dispozici, jsou Spoluvlastníci povinni se k požadavku na finanční krytí vyjádřit neprodleně, nejpozději do 7 dnů po obdržení oznámení Správce.

4. Správce je povinen do dvou hodin od nahlášení provést opatření zabraňující dalšímu vzniku škod zejména u těchto havárií:

- prasklé rozvody ÚT v nájemní jednotce nebo společných prostorách domu při úniku větším než 10 litrů /hod.,
- prasklý rozvod (stoupačka) studené vody,

- ucpané nebo prasklé odpadní potrubí vytápějíci nájemní jednotky,
- vyprošťování osob z výtahu,
- netěsnost plynových rozvodů,
- zajištění balkónů a říms a dalších stavebních prvků hrozících pádem.

Havárií tohoto typu není porušení odpadu v nájemní jednotce, netěsné hrdlo od WC, vany nebo dřezu.

5. Správce je povinen do čtyř hodin od nahlášení provést opatření zabraňující dalšímu vzniku škod zejména u těchto havárií:

- prasklé rozvody ústředního topení v bytě s únikem vod větším než 10 litrů za 4 hodiny,
- nesvítil osvětlení společných prostor domu,
- ucpaní kouřové cesty.

6. Správce je povinen do dvaceti čtyř hodin od nahlášení provést opatření zabraňující dalšímu vzniku škod zejména u těchto havárií:

- ucpaní střešního svodu,
- porucha výtahu,
- oprava odpadů v nájemní jednotce, kdy voda vytápí nižší patro,
- porucha elektroinstalace ve společných prostorách domu (nefungující zásuvky nebo světla).

7. Správce je povinen do tří pracovních dnů od nahlášení provést opatření zabraňující dalšímu vzniku škod zejména u těchto závad:

- závady způsobené protékající vodou z rozvodů SV, TUV, topení a kanalizace, které nebyly zařazeny pod odst. 2. – 4. tohoto článku,
- zasklení a zámky vchodových dveří a sklepních oken v zimním období,
- oprava vchodových dveří, BRANA nebo zámků,
- zasklení vchodových dveří a sklepních oken mimo topnou sezónu.

8. Správce je povinen zjistit do deseti pracovních dnů od nahlášení odstranění zejména těchto závad:

- oprava jímacího zařízení hromosvodu,
- oprava částečného poškození střechy (opravu střechy nelze provádět v období dešťů, sněžení nebo při teplotách nižších než 5 C°).

9. Správce je povinen zajistit do třiceti dnů od odstranění havárie odstranění závad vzniklých v důsledku havárie (např. vymalování společných prostor domu, nátěry potrubí apod.). V případě, kdy náklady na tyto následné opravy přesáhnou částku, kterou má Správce k dispozici, oznámí tuto skutečnost Spoluvlastníkům spolu s vyčíslením potřeby finančního krytí.

10. Havárie lze Správci nahlásit telefonicky, nebo je písemně předložit nájemce bytu nebo nebytového prostoru. Hlášení o havárii Správce zaeviduje.

## VI.

### Správcovská odměna

1. Správci přísluší za obstarání správy domu dle této smlouvy úplata (dále jen „správcovská odměna“), která pokrývá nezbytné náklady Správce vzniklé při vlastním zajišťování správy domu dle této smlouvy (režie firmy, zisky firmy).

2. Správcovská odměna je dohodnuta jako smluvní cena za výkon správy, jejíž výše se stanovuje na částku 180,- Kč bez DPH za 1 jednotku, celkem tedy **4.860,- Kč** (slovy: čtyři tisíce osm set šedesát korun českých) bez DPH za kalendářní měsíc s tím, že každý ze Spoluvlastníků bude platit částku odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu.

3. Správcovskou odměnu bude Správce fakturovat MČ Praha 1 měsíčně vždy po 5. dni následujícího měsíce a k vypořádání mezi Spoluvlastníky dojde v rámci ročního vyúčtování domu.

## VII. Odpovědnost

1. Smluvní strany vzájemně odpovídají druhé straně za škodu způsobenou zaviněným porušením právní povinnosti, příp. překročením udělené plné moci dané touto smlouvou, příp. speciální plné moci, a to podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

2. Správce odpovídá za řádné a kvalitní obstarání správy domu v rozsahu stanoveném příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a touto smlouvou. Pokud k obstarání správy domu použije jiné osoby, odpovídá jako by záležitost vyřizoval sám.

3. Správce je povinen bez zbytečného odkladu na vlastní náklad sjednat nebo rozšířit s pojišťovnou pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout Spoluvlastníkům nebo třetím osobám v souvislosti s obstaráním správy domu.

4. Správce je povinen nahradit Spoluvlastníkem veškerou škodu, která vznikne neplněním povinností Správce podle této smlouvy.

## VIII. Sankční ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s úhradou správcovské odměny v souladu s čl. VI. odst. 3 této smlouvy jsou Spoluvlastníci povinni uhradit Správci smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý byt i započatý týden prodlení.

2. V případě prodlení s převodem finančních prostředků podle článku IV. odst. 3. a odst. 6. je Správce povinen uhradit Spoluvlastníkům smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý týden prodlení se splněním těchto povinností.

## IX. Časové vymezení účinnosti smlouvy

Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou – do vyčerpání finančních prostředků ve výši 200.000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých).

## X. Zánik smlouvy

1. Tato smlouva skončí:

- a) písemnou dohodou smluvních stran, a to ke dni v dohodě stanoveném,
- b) písemnou výpovědí (viz odst. 2. a 3. tohoto článku),
- c) uplynutím doby.

2. V případě udělení výpovědi bez uvedení důvodu činí výpovědní lhůta tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení druhé straně.

3. Spoluvlastníci jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemnou výpovědí s jednoměsíční výpovědní lhůtou, počítanou od prvního dne měsíce následujícího po jejím doručení Správci, v případě, že Správce poruší povinnosti stanovené v čl. IV. odst. 3, 11 nebo 12 této smlouvy.

4. Při zániku smlouvy je Správce povinen upozornit Spoluvlastníky na opatření potřebná k tomu, aby se zabránilo vzniku škody bezprostředně hrozící Spoluvlastníkům nedokončením činností souvisejících se správou domu podle této smlouvy, protokolárně předat Spoluvlastníkům předmětný dům a dále veškerou Správce vedenou dokumentaci týkající se spravovaného domu.

5. Správce je povinen provést vyúčtování správy domu nejpozději do tří měsíců po ukončení účinnosti smlouvy. V případě porušení této povinnosti nese Správce odpovědnost podle zvláštních předpisů. Za provedení tohoto vyúčtování nepřísluší Správci zvláštní úplata.

## XI. Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se tento smluvní vztah příslušným ustanoveními občanského zákoníku.

2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany této smlouvy se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.

3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 1, která je veřejně přístupná, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.

4. Změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze písemným dodatkem na základě dohody smluvních stran.

5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dne **01. 07. 2015.**

6. Nedílnou součástí smlouvy jsou 3 (tři) přílohy

*Příloha č. 1 - Kopie výpisu listu vlastnictví č. 1240*

*Příloha č. 2 - Plné moci udělené Spoluvlastníky Správci (doplněné podle potřeby)*

*Příloha č. 3 - E-mailové adresy Spoluvlastníků*



7. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, určitě, jasně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že proti ní nemají námitek. Autentičnost této smlouvy potvrzují vlastnoručními podpisy.

8. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž Správce obdrží jeden a Spoluvlastníci čtyři stejnopisy (každý ze Spoluvlastníků jeden stejnopis).

30 -06- 2015

V Praze dne:



Městská část Praha 1  
Ing. Oldřich Lomecký, starosta  
*Spoluvlastník*



PONESTRA s.r.o.  
Robert Sluka, jednatel  
*Správce*



JUDr. Alexandra Pujmanová Wünschová  
*Spoluvlastník*



Filip Daneš  
*Spoluvlastník*



Jakub Daneš  
*Spoluvlastník*

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100  
OBEC: 554782 Praha  
KAT.ÚZEMÍ: 727181 Nové Město

**E-mailové adresy Spoluvlastníků:**

MČ Praha 1:  
JUDr. Alexandra Pujmanová Wünschová:  
Filip Daneš:  
Jakub Daneš:

