

SMLOUVA O ZAJIŠTĚNÍ VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI

o zajištění výkonu správy nemovitosti
uzavřená podle § 2430 a násl. občanského zákoníku

Společenství vlastníků domu nábřeží Závodu míru 2737, 2738, 2739, 2740 Pardubice

IČO: 14218933

se sídlem nábřeží Závodu míru 2737, 530 02 Pardubice

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, v oddíle S, vložka 7874

zastoupená předsedou Bytové družstvo POSEIDON, jednajícím Milošem Semerádem

(dále jen „**společenství, SVJ nebo příkazce**“)

a

Bytové družstvo POSEIDON

IČO: 259 30 079

se sídlem nábřeží Závodu míru 2737, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice

zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl Dr, vložka 807

zastoupené Ing. Zdeňkou Reichelovou a Ing. Vladimírem Žváčkem, místopředsedy představenstva

(dále jen „**správce nebo příkazník**“)

(společenství, SVJ nebo příkazce a správce nebo příkazník společně dále jako „**smluvní strany**“
a každý z nich samostatně jako „**smluvní strana**“)

uzavřeli v souladu s § 2430 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

smlouvu o zajištění výkonu správy nemovitostí

(dále jen „**smlouva**“)

Článek 1

Úvodní ustanovení

- 1.1 Společenství prohlašuje, že je ve smyslu § 1189 a § 1190 NOZ osobou odpovědnou za správu níže uvedeného domu a pozemku. Podle článku 12 stanov je společenství oprávněno pověřit některými činnostmi správy třetí osobu.
- 1.2 Statutární orgán společenství prohlašuje, že je v souladu se stanovami oprávněn tuto smlouvu uzavřít a že:
 - a. byl usnesením shromáždění ze dne [] správce určen jako osoba, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku,
 - b. byla usnesením shromáždění ze dne [] schválena tato smlouva, jakož i rozsah činnosti správce a odměna správce za výkon činnosti podle této smlouvy

Článek 2 Předmět smlouvy

- 2.1 Předmětem této smlouvy je ze strany správce úplatné obstarávání touto smlouvou specifikovaných činností správy domu a pozemku, zajišťování provozu a oprav společných částí domu, přičemž tyto činnosti se budou týkat následující nemovité věci:
- budova č.p. 2737, 2738, 2739 a 2740, stojící na pozemku parc. č. st. 10022, v k.ú. Pardubice, část obce Zelené Předměstí, včetně příslušenství (dále jen „**dům**“ a „**pozemek**“).
- 2.2 Za výkon činností podle této smlouvy náleží správci odměna dohodnutá v článku 4 této smlouvy.
- 2.3 Touto smlouvou dále příkazník přenechává do užití SVJ technický majetek uvedený v příloze č. 1 této smlouvy. Úplata za užívání majetku se nesjednává, SVJ je povinno platit veškeré náklady spojené s údržbou, opravami a správou majetku včetně nákladů spojených s aktualizací software, revizemi apod.

Článek 3 Trvání Smlouvy, výpověď a odstoupení

- 3.1 Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 3.2 Tuto smlouvu lze ukončit:
1. dohodou smluvních stran, která musí mít písemnou formu a musí v ní být uvedeno, ke kterému datu smlouva končí;
 2. písemnou výpovědí, bez udání důvodů, kteroukoliv ze smluvních stran, přičemž výpovědní lhůta je stanovena v délce 3 měsíců, tato lhůta začne plynout prvního dne kalendářního čtvrtletí následujícího po čtvrtletí, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně;
 3. odstoupením od smlouvy v případě hrubého porušení smlouvy druhou smluvní stranou, když odstoupení od smlouvy je účinné dnem doručení oznámení o odstoupení druhé straně.
 - za hrubé porušení smlouvy na straně příkazníka bude považováno zejména:
 - a) neoprávněné nakládání se svěřenými nemovitostmi,
 - b) neoprávněné nakládání s finančními prostředky příkazce.
 - za hrubé porušení smlouvy na straně příkazce bude považováno zejména neplacení odměny příkazníkovi, pokud závazky příkazce po lhůtě splatnosti dosáhnou výše odpovídající odměně příkazníka za dobu tří měsíců.

- 3.3 V souvislosti s ukončením výkonu správy je správce povinen předat příkazci veškerou dostupnou technickou dokumentaci, případně další písemné materiály, které měl v souvislosti se svou činností k dispozici, a to nejpozději do 1 měsíce ode dne data ukončení účinnosti této smlouvy. Do skončení účinnosti smlouvy je správce povinen postupovat podle této smlouvy.
- 3.4 Při skončení smluvního závazku je příkazník povinen předat příkazci zejména:
- a) veškeré předané doklady a doklady pořízené příkazníkem za dobu trvání této smlouvy,
 - b) závěrečné vyúčtování služeb poskytnutých vlastníkům a nájemcům ke dni ukončení smluvního vztahu; závěrečnou účetní závěrku ke dni ukončení smluvního vztahu.

Článek 4 **Odměna příkazníka**

- 4.1 Cena za plnění předmětu smlouvy je stanovená a činí měsíčně 210,- Kč za každou na bytovou a nebytovou jednotku ve správě, 1.000,- Kč za každou jednotku garáže ve správě.
- 4.2 Nad rámec odměny dále má příkazník nárok na náhradu účelně vynaložených neběžných hotových výdajů, které je však povinen doložit.
- 4.3 Odměna v sobě již zahrnuje náhradu běžných hotových výdajů správce, jako jsou poštovné, hovorné a jiné administrativní náklady.
- 4.4 Cena bude uhrazena příkazcem měsíčně k 5. dni v měsíci na účet příkazníka, uvedený v záhlaví této smlouvy, za všechny jednotky dohromady.
- 4.5 Za činnosti, které by byly nad rámec předmětu této smlouvy, bude příkazník příkazci účtovat smluvní cenu individuálně sjednanou pro konkrétní činnost nebo podle výkazu práce sazbu 480,- Kč/h.

Článek 5 **Práva a povinnosti příkazce**

- 5.1 Příkazce je povinen poskytovat příkazníkovi součinnost, která je nutná k řádnému plnění předmětu smlouvy, bezodkladně informovat o změně vlastníků jednotek v domech, které jsou mu známy, a bezodkladně oznámit správci všechny skutečnosti rozhodné pro plnění předmětu této smlouvy.
- 5.2 Příkazce se zavazuje zřídit/zřídil běžný účet, na nějž budou zasílány platby od jednotlivých vlastníků bytových jednotek a nájemců. Příkazce se zavazuje zajistit správci elektronický přístup k tomuto účtu s možností disponovat s finančními prostředky příkazce, s možností stahovat údaje z účtu elektronickou cestou za účelem kontroly a párování plateb jednotlivých vlastníků.

- 5.3 Příkazce se zavazuje zajistit pro správce možnost vytváření denních i měsíčních elektronických bankovních výpisů z účtu příkazce.
- 5.4 Příkazce se zavazuje delegovat na zaměstnance příkazníka dispoziční právo k účtu příkazce.
- 5.5 Příkazce se zavazuje udělit příkazníkovi plnou moc k nutným právním jednáním pro splnění předmětu smlouvy prostřednictvím třetích osob.
- 5.6 Příkazce se zavazuje nahlásit změny v počtu osob pro vyúčtování zálohových plateb za kalendářní rok do 15. 12.

Článek 6

Práva a povinnosti příkazníka

- 6.1 Pro účely této smlouvy položky uvedené slovem „zajišťovat“ budou chápány pouze jako povinnost příkazníka zařizovat v součinnosti s příkazcem jménem příkazce a na jeho účet uzavírání přiměřených smluvních vztahů s třetími osobami, poskytovat takovým osobám přiměřenou součinnost s ohledem na plnění předmětu jejich smluv, dohlížet jménem příkazce na řádné plnění těchto smluvních vztahů a v případech vadného či neúplného plnění přijímat v součinnosti s příkazcem jménem příkazce a na jeho účet odpovídající opatření k nápravě; příkazník nenese přímou odpovědnost za takové vadné či neúplné plnění třetích osob. Příkazník je odpovědný za přijetí odpovídajících opatření k nápravě v přiměřeném čase. Ostatní níže uvedené položky jsou vlastními výkony příkazníka a nese za ně plnou odpovědnost.

Příkazník se zavazuje, že pro příkazce zařídí dále uvedené činnosti a uskuteční dále uvedené právní jednání:

I. V oblasti předpisu a evidence plateb:

- a) vést evidenci vlastníků bytových a nebytových jednotek,
- b) předepisovat a kontrolovat veškeré zálohové platby (na úhradu nákladů spojených se správou domu a na úhrady za plnění spojené s užíváním jednotky),
- c) vymáhat dlužné platby včetně příslušenství jakož i náhrady za škody na spravovaném majetku, tzn. vedení přehledu neplatičů, upomínky, příprava podkladů pro žaloby, součinnost v průběhu soudních řízení,
- d) podávat příkazci čtvrtletně, vždy do konce měsíce následujícího po skončení čtvrtletí přehled neplatičů zálohových plateb,
- e) zajišťovat odečty vodoměrů, plynůměrů a elektřiny a poměrových měřidel na topných tělesech pro účely vyúčtování služeb,

- f) provádět a předat příkazci vyúčtování tepla, teplé vody a dalších služeb spojených s užíváním jednotek nejpozději do 30.4. následujícího kalendářního roku, a po dohodě s příkazcem vypořádat přeplatky a nedoplatky,
- g) dle pokynů příkazce upravovat zálohy za služby spojené s užíváním jednotek v závislosti na výsledcích vyúčtování služeb.

II. V oblasti účetní:

- a) vést účetnictví SVJ v souladu se zákonem o účetnictví, zákonem o daních z příjmů, dalších souvisejících předpisů a podle doplňujících metodických pokynů příkazce tak, aby účetní závěrka sestavená na jeho základě podávala věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky,
- b) předkládat čtvrtletně do konce měsíce následujícího po skončení čtvrtletí příkazci přehled hospodaření (rozvahu a výsledovku),
- c) zpracovávat a v termínu stanoveném právními předpisy podávat přiznání k dani z příjmů,
- d) předkládat příkazci v termínu pro zpracování přiznání k dani z příjmů roční účetní závěrku,
- e) v souladu s příslušnými právními předpisy uspořádat a zajistit veškeré účetní doklady a podklady operativní evidence dokládající úplnost a průkaznost účetnictví a výkaznictví, které budou po uzavření účetnictví za daný kalendářní rok předány příkazci k jeho vlastní archivaci. V průběhu účetního období umožňovat příkazci nahlédnutí do účetních a jiných dokladů a kontrolu jejich originálů,
- f) společně s vyúčtováním služeb provést a předat vyúčtování výnosů a nákladů na správu domu pro jednotlivé vlastníky jednotek.

Povinnost provést účetní závěrku, vyúčtování výnosů a nákladů na správu domu a vyúčtování zálohových plateb za služby spojené s užíváním jednotek se vztahuje v případech zahájení a ukončení správy vždy pouze na tu část roku, po kterou příkazník vykonával správu nemovitostí dle této smlouvy.

III. V oblasti technické:

- a) vést technickou evidenci domů, bytů, nebytových prostorů, pozemků,
- b) zajišťovat provedení všech povinných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v termínech a způsobem stanoveným obecně závaznými předpisy,
- c) zajišťovat včasné odstranění závad zjištěných revizemi a kontrolami,

- d) zajišťovat plnění předepsaných povinností v oblasti požární ochrany, zdraví a bezpečnosti nájemců a hygienické ochrany spravované nemovitosti,
- e) zajišťovat nepřetržitou havarijní službu a operativní odstraňování následků havárií technických zařízení či inženýrských sítí,
- f) zajišťovat provádění desinfekce, dezinfekce a deratizace společných prostor spravovaných nemovitosti,
- g) zajišťovat smluvně dodávku medií a servisní činnost pro řádné užívání jednotek, zejména dodávky pitné vody, tepla a elektřiny. Kontrolovat plnění sjednaných podmínek služeb dodavateli a ověřovat množství a účtované ceny poskytovaných medií a služeb,
- h) zajišťovat smluvně pravidelný úklid společných prostor nemovitosti, chodníků a údržbu zeleně na souvisejících pozemcích,
- i) průběžně kontrolovat a vyhodnocovat stavebně technický stav svěřené nemovitosti jako podklad pro zpracování návrhu plánu oprav a rekonstrukcí,
- j) zajišťovat drobné opravy a údržbu spravované nemovitosti,
- k) podle schváleného plánu oprav, rekonstrukcí a modernizací připravovat podklady a vypisovat výběrová řízení, při jejich realizaci a dokončení poskytovat příkazci přiměřenou součinnost.
- l) informovat provozovatele inženýrských sítí o poruchách nebo haváriích sítě nebo její části a uplatňovat požadavky na jejich odstranění. Informovat příkazce a jednotlivé vlastníky a dotčené třetí osoby o dlouhodobých výlukách dodávek vody, tepla, elektřiny a plynu,
- m) být v součinnosti s příkazcem při případných reklamacích vad společných částí nemovitosti v rámci reklamačního řízení.

Článek 7

Odpovědnost příkazníka

- 7.1 Příkazník odpovídá příkazci a třetím osobám za škody vzniklé v důsledku neplnění, nebo vadného plnění povinností, ke kterým se touto smlouvou zavázal.
- 7.2 Příkazník neodpovídá za škody, které vzniknou z důvodu, že příkazce zatajil před příkazníkem pro činnost dle předmětu smlouvy podstatné skutečnosti nebo podklady, nebo tyto skutečnosti sdělil příkazníkovi opožděně nebo opožděně předal příslušné doklady, nebo za škody, které vzniknou v důsledku nečinnosti příkazce, nebo v důsledku nedostatku finančních prostředků na provedení prací k odvrácení škody, na jejíž vznik příkazník předem upozorňoval.
- 7.3 Příkazník odpovídá za řádnou úhradu všech oprávněných nákladů fakturovaných k tíži příkazce a spojených s předmětem této smlouvy ve stanovených lhůtách splatnosti.

- 7.4 Příkazník odpovídá příkazci za správnost a úplnost účetní evidence spojené se spravovanou nemovitostí a v plném rozsahu za správnost a úplnost vykázaného výsledku hospodaření.

Článek 8 Oprávnění příkazníka

- 8.1 Příkazník je oprávněn sjednávat smlouvy a připravovat podklady pro úhradu nákladů vzniklých plněním takových smluv, které vyplývají z ustanovení této smlouvy.
- 8.2 Příkazník je oprávněn plnit závazky z této smlouvy za pomoci jiných právnických nebo fyzických osob na základě samostatně uzavřených smluv a dohod. Za jejich činnost příkazník při plnění povinností vyplývajících z této smlouvy příkazci odpovídá, jako by ji prováděl sám.
- 8.3 Příkazník je oprávněn uzavírat smlouvy o dílo a/nebo vystavovat objednávky, jejichž předmět plnění nepřesahuje rámec běžných oprav a údržby, bez předchozího souhlasu příkazce. Za běžné opravy a údržbu budou pro účely této smlouvy považovány jednotlivé do výše 25.000,- Kč bez DPH. Příkazník je oprávněn též uzavírat smlouvy o dílo a/nebo vystavovat objednávky bez předchozího souhlasu příkazce na provedení všech povinných revizí a kontrol technických zařízení.
- 8.4 Výjimku v použití finančních prostředků bez souhlasu příkazce dle předchozích ustanovení, může příkazník provést pouze v případě, kdy provádí zajištění úkonů nebo prací odvracející nebezpečí poškození nemovitosti nebo jiné věci a možnosti předejití zranění třetích osob.

Článek 9 Společná a závěrečná ustanovení

- 9.1 Práva a povinnosti vzniklá mezi smluvními stranami v období od 1.1.2023 do uzavření této smlouvy, kdy obstarávání touto smlouvou specifikovaných činností správy domu a pozemku, zajišťování provozu a oprav společných částí domu jsou příkazníkem zajišťována, se vypořádají obdobně dle pravidel této smlouvy, včetně povinnosti uhradit úplatu dle bodu 4.1. této smlouvy.
- 9.2 Jakékoliv změny či dodatky k této smlouvě je třeba učinit písemně a musí být podepsány oběma smluvními stranami.
- 9.3 Tato smlouva se pořizuje ve dvou vyhotoveních.
- 9.4 Stane-li se kterékoli ujednání této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, nebudou tím zbývající ujednání této smlouvy dotčena. Smluvní strany se zavazují, že v takovém případě toto neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ujednání nahradí ujednáním, jež bude svým obsahem a účelem takovému neplatnému, neúčinnému nebo nevymahatelnému ujednání nejbližší a bude v souladu s platným právem.
- 9.5 Všechny spory, které vzniknou z této smlouvy anebo v souvislosti s ní, budou smluvními stranami řešeny především smírně. Nepodaří-li se věc smírně uzavřít, jsou k řešení sporů příslušné soudy České republiky.

9.6 Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají ze své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně nikoliv v tísní, omylu a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.

9.7 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Pardubicích dne

společensví

správce