

Smlouva o výkonu správy nemovitosti

uzavřená podle ust. § 51 Občanského zákoníku

mezi níže uvedenými smluvními stranami

1. Správa nemovitostí Olomouc, a.s.
zastoupena: ředitelem Ing. Romanem Zelenkou
se sídlem: v Olomouci, Školní 2a, PSČ 771 41
IČO: 225898736
bankovní spojení: Komerční banka Olomouc, a.s.
č. účtu: 27-4230490277/0100
(dále jen obstaravatel)

a

2. Bytové družstvo Olomouc, Jiráskova
zastoupené: místopředsdou představenstva Mgr. Ing. Petrem Konečným
členem představenstva Věrou Rychlou
se sídlem: v Olomouci, Horní nám. 1, PSČ 771 00
IČO: 25 86 12 63
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s. Olomouc
č. účtu: 1808373349/0800
(dále jen objednavatel)

a

3. Statutární město Olomouc
zastoupené: Ing. Jaromírem Czmerem, náměstkem primátora Města Olomouce
se sídlem: v Olomouci, Horní nám. 1, PSČ 771 00
IČO: 00 29 93 08
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s. Olomouc
číslo účtu: 1801731369/0800
(dále jen objednavatel)

Smluvní strany se dohodly, že níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají následující smlouvu o zajišťování správy domů a bytům dále jen smlouva.

Čl. 1

Předmět smlouvy

- 1.1 Předmětem smlouvy je úplné obstarávání správy bytů v domech na ulici: Sladkovského 1, Sladkovského 1A, Sladkovského 1B, Sladkovského 1C, Sladkovského 1D, Sladkovského 1E, Jiráskova 10, Jiráskova 10A, Jiráskova 10B, Jiráskova 10C.
- 1.2 Obstaravatelská činnost spočívá v právních úkonech jménem objednatel a na jeho účet a na základě plné moci, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. V rozsahu oprávnění je obstaravatel zejména oprávněn k veškerým jednáním a uzavírání příslušných smluv, včetně výkonu práv a povinností z nich vyplývajících.

Čl. 2

Rozsah správy domů, povinnosti a oprávnění obstaravatele

- 2.1 Obstaravatel bude zajišťovat správu bytů v dohodnutém rozsahu a podle pokynů objednavatele způsobem a v rozsahu, ve kterém je poskytuje podle občanského zákoníku nájemcům bytů.
- 2.2 Rozsah správy je podrobně vymezen v příloze číslo 1 této smlouvy, která je její nedílnou součástí.
- 2.3 Obstaravatel je povinen vykonávat správu soustavně, řádně a s odbornou péčí podle pokynů objednavatele a v souladu s jeho zájmy. Obstaravatel při plnění těchto povinností však nenesé odpovědnost za případné škody způsobené třetí osobou.
- 2.4 Obstaravatel je povinen vést přehlednou evidenci a doklady o příjmech a výdajích spojených se správou domů, a to odděleně na úseku záloh a vyúčtování za služby spojené s užíváním bytů a údržby a vedení účetní evidence.
- 2.6 Obstaravatel je povinen jednou ročně, a to k 30.4. následujícího roku, předložit objednavateli písemnou zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření a o ostatních závažných skutečnostech spojených se zajišťováním správy domů.
- 2.7 Při ukončení správy je obstaravatel povinen před účinností výpovědi nebo dohody o zrušení této smlouvy předat osobě zmocněné objednavatelem veškerou dokumentaci k domům, včetně kopií uzavřených smluv a svěřených věcných či finančních prostředků. Po nabytí účinnosti výpovědi nebo dohody je obstaravatel povinen provést vyúčtování, a to neprodleně, nejdéle do tří měsíců od nabytí účinnosti výpovědi nebo dohody.
- 2.8 Obstaravatel bude jménem objednavatele zajišťovat odstraňování reklamačních závad uplatňovaných nájemníky v rámci řádného reklamačního řízení.

Čl. 3

Povinnosti a oprávnění objednavatele

- 3.1 Objednavatel je povinen bez zbytečného odkladu oznámit obstaravateli potřebu oprav v domech, které má zajišťovat obstaravatel, a zároveň umožnit jejich provedení, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 3.2 Objednavatel je dále zejména povinen:
1. řádně a včas platit úhradu za správu domů
 2. předat obstaravateli veškerou dokumentaci a spisy potřebné k řádnému zajišťování správy domů
 3. předat obstaravateli bez zbytečného odkladu veškeré věci, které převzal a nebo převezme od třetích osob a které souvisejí s provozem spravovaných domů
 4. oznámit obstaravateli písemnou formou každou skutečnost rozhodnou pro změnu sjednaných záloh, rozúčtování nákladů na služby, změny v počtu členů domácnosti, a to neprodleně, nejpozději do 30ti dnů od jejich vzniku.
- 3.3 Objednavatelé pověřují obstaravatele zastupováním vlastníka nemovitostí při řešení stavebních úprav v jednotlivých bytech v rozsahu odpovídajícímu ohlášení stavebnímu úřadu dle Stavebního zákona na základě plné moci (příloha č. 2).

Čl. 4

Odměna za zajišťování správy domů

- 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 obstaravatele, a to vždy do 15.dne příslušného měsíce na základě vystavených faktur obstaravatelem.
- 4.3 Výše odměny se dohodou smluvních stran může změnit.

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 šestiměsíční 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 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 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smlouvy a účinnosti prvního dne měsíce následujícího po podpisu této smlouvy oběma stranami.
- 6.5 Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních o čtyřech stranách a dvou přílohách. Každé vyhotovení má platnost originálu z nichž jedno vyhotovení obdrží obstaravatel a dvě objednavatel.

Olomouci dne 1.1.2002

za obstaravatele:

za objednavatele

.....
Ing. Roman Zelenka

ředitel SNO, a.s.



SPRÁVA NEKADAVITOSTÍ OLOMOUČ a.s.
771 41 OLOMOUČ, Školní 2a
IČO 25898736

.....
Mgr. Ing. Petr Konečný

místopředseda představenstva

Věra Rychlá

člen představenstva

.....
Ing. Jaromír Czmero

náměstek primátora



PŘÍLOHA Č.1 KE SMLouvĚ O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI

Tato příloha vymezuje rozsah vykonávané správy a je nedílnou součástí smlouvy uzavřené dne 1.1.2002 mezi SNO, a.s. a Bytovým družstvem Olomouc, Jiráskova a Statutárním městem Olomouc

1. Obstaravatel bude jménem objednavatele, na jeho účet, zajišťovat správu domů v tomto rozsahu:
 - a) uzavírání smluv na dodávky služeb spojených s užíváním bytů, zejména dodávky elektrické energie pro společné prostory, dodávky tepla a studené vody, odvoz odpadků, čištění komínů atd.
 - b) vystavení evidenčních listů na jednotlivé byty a měsíční předpis nájmu, záloh na služby spojené s užíváním bytů a na fond oprav. Zálohy na teplo budou stanoveny dle otápené podlahové plochy, ostatní zálohy budou stanoveny na počet osob, které byt užívají. Vyúčtování nákladů pak bude provedeno dle stejného klíče, pouze u TUV, studené vody a tepla bude brán zřetel na poměrová měřidla v jednotlivých bytech (vodoměry, měřidla tepla). Fond oprav je stanoven ve výši 4,-- Kč /m² obytné plochy na bytovou jednotku. Aktualizace záloh na služby v návaznosti na změny cenových a právních předpisů
 - c) výběr nájemného a záloh na služby prostřednictvím České spořitelna, a.s. Olomouc nebo výběrem v hotovosti v pokladně SNO, a.s., Školní ul. 2a, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce, nejpozději však k 25. dne příslušného měsíce
 - d) vedení operativní evidence domů včetně vyúčtování služeb 1x ročně, vždy k 30.4. následujícího roku v souladu s obecně závaznými předpisy. Obstaravatel doručí vyúčtovací faktury za předcházející období jednotlivým uživatelům bytů. Po ukončení případných reklamací budou do 30-ti dnů vyplaceny přeplatky a stanoven termín úhrady nedoplatek
 - e) pokud byty nebudou obsazeny, bude zálohy na služby hradit objednavatel z fondu oprav, případně z jiných zdrojů Bytového družstva Olomouc, Jiráskova, které budou evidovány v účetnictví
 - f) zajišťování oprav a údržby domů na základě písemné objednávky zástupce objednavatele. Faktury za provedené práce, odsouhlasené objednavatelem (podpis na příslušné faktuře) budou hrazeny z fondu oprav. Opravy a údržba jednotlivých bytů bude prováděna v souladu s platnými předpisy
 - g) odstranění havarijního stavu zajistí obstaravatel i na základě požadavku kteréhokoliv nájemníka
 - h) technické revize a prohlídky podle platných předpisů v plném rozsahu
 - i) odstranění závad zjištěných na základě předepsaných kontrol, zkoušek a revizi technických zařízení zajistí obstaravatel na základě doporučení a v termínech uvedených v těchto zprávách. Náklady budou hrazeny z fondu oprav
 - j) vedení účetnictví včetně vyhotovení daňových podkladů k dani z příjmu právnických osob v souladu s platnými předpisy

- k) uzavírání a prodlužování nájemních smluv a vyhotovování budoucích kupních smluv včetně finančního vyrovnání s předchozím nájemcem.
2. Odměna za výkon správy se stanoví částkou 155,- Kč měsíčně za byt plus 5% DPH. Hrazena bude měsíčně na základě vystavených daňových dokladů obstaravatelem. Splatnost faktur za výkon správy bude vždy do 15. dne následujícího měsíce.


V Olomouci dne 1.1.2002

za obstaravatele:

za objednatele

Ing. Roman Zelenka
ředitel SNO, a.s.

Ing. Petr Konečný
místopředseda představenstva


SPRÁVA NEHMOTNOSTÍ OLMOUC a.s.
771 41 OLMOUC, Školní 2a
IČO 25899736

8

Věra Ryonlá
člen představenstva

Ing. Jaromír Czmero
náměstek primátora



PŘÍLOHA Č. 2 KE SMLOUVĚ O VÝKONU SPRÁVY NEMOVITOSTI

PLNÁ MOC

Bytové družstvo Olomouc, Jiráskova
zastoupené: místopředsedou představenstva Mgr. Ing. Petrem Konečným
členem představenstva Věrou Rychlou
se sídlem: v Olomouci, Horní nám. 1, PSČ 771 00
IČO: 25 86 12 63
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s. Olomouc
č. účtu: 1808373349/0800
(dále jen zmocnitel)

a

Město Olomouc
zastoupené: Ing. Jaromírem Czmerem, náměstkem primátora Města Olomouce
se sídlem: v Olomouci, Horní nám. 1, PSČ 771 00
IČO: 00 29 93 08
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s. Olomouc
číslo účtu: 1801731369/0800
(dále jen zmocnitel)

zmocňují

Správa nemovitostí Olomouc, a.s.
zastoupena: ředitelem Ing. Romanem Zelenkou
se sídlem: v Olomouci, Školní 2a, PSČ 771 41
IČO: 225898736
bankovní spojení: Komerční banka Olomouc, a.s.
č. účtu: 27-4230490277/0100
(dále jen zmocněnec)

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

Zmocnitel souhlasí s tím, aby zmocněnec ke splnění svých závazků vyplývajících ze smlouvy o výkonu správy nemovitostí použil jiné osoby. Učiní-li tak, odpovídá jako by záležitost obstaral sám.

V Olomouci dne 1.1.2002

Za zmocnítele:

.....
Mgr. Ing. Petr Konečný
místopředseda představenstva
zmocnitel

.....
Ing. Jaromír Czmero
náměstek primátora
zmocnitel

.....
Věra Rychlá
člen představenstva
zmocnitel



Tuto plnou moc přijímám

V Olomouci dne 1.1.2002

.....
Ing. Roman Zelenka
ředitel SNO, a.s.
zmocněnec